

**Tomo III**  
**Memoria de Ordenación**

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la  
Competitividad de Costa Adeje, Adeje, Tenerife









Plan de Modernización, Mejora e Incremento de  
la Competitividad de Costa Adeje

*Tomo III*

*Memoria de Ordenación*

COSTA ADEJE

GESPLAN S.A.U.  
Abril 2015



## Índice del Tomo III – Memoria de Ordenación

1. INTRODUCCIÓN.....	13
1.1. ANTECEDENTES.....	13
1.1.1. Las experiencias previas de rehabilitación turística.....	15
1.1.2. La política reciente del Gobierno de Canarias.....	18
1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PMM DE COSTA ADEJE.....	21
1.2.1. Origen de los PMM: la Ley 6/2009 de medidas urgentes.....	21
1.2.2. Los PMM en el marco de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística.....	21
1.2.3. El PMM en el marco del planeamiento territorial.....	23
1.2.4. El PMM de Costa Adeje en relación al planeamiento urbanístico vigente.....	25
1.2.5. Naturaleza y alcance del PMM de Costa Adeje.....	26
1.2.6. Contenido del PMM de Costa Adeje.....	27
1.3. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE.....	33
1.3.1. Delimitación y encuadre territorial del ámbito de ordenación.....	33
1.3.2. División del ámbito territorial en áreas urbanas.....	34
1.4. EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE.....	40
1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	42
1.6. DEFINICIÓN DEL MODELO.....	45
1.6.1. El Modelo de Ciudad.....	45
1.6.2. El Modelo Turístico.....	52
1.7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS.....	55
1.8. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y DE ACCIÓN.....	64
1.9. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	70
1.9.1. El Modelo urbanístico como tema de alternativas.....	70
1.9.2. Alternativas respecto a la clasificación de suelo.....	71
1.9.3. Alternativas respecto de la estructura viaria y de movilidad.....	72





1.9.4. Alternativas respecto de los elementos estructurantes .....	80
1.9.5. Alternativas respecto del destino global de las áreas .....	98
<b>2. CONTENIDO REGULADOR DEL PMM DE COSTA ADEJE .....</b>	<b>104</b>
2.1. INTRODUCCIÓN: LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PMM .....	104
2.1.1. Las determinaciones definidoras del Modelo urbanístico.....	104
2.1.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada.....	105
2.2. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	106
2.2.1. Introducción.....	106
2.2.2. Descripción y justificación de la propuesta de clasificación y categorización .....	106
2.3. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD .....	108
2.3.1. Introducción.....	108
2.3.2. Red Viaria.....	109
2.3.3. Red Peatonal.....	112
2.3.4. Red Ciclista .....	112
2.3.5. Otras Redes de Transporte Público.....	113
2.3.6. Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	113
2.4. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	113
2.4.1. Introducción.....	113
2.4.2. Elementos Estructurantes del Sistema Costero .....	115
2.4.3. Elementos Estructurantes del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos.....	117
2.4.4. Elementos Estructurantes del Sistema Comercial .....	119
2.4.5. Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	120
2.5. DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS URBANAS.....	120
2.5.1. Introducción.....	120
2.5.2. Descripción de la propuesta de asignación de usos globales .....	122
2.5.3. Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	122
2.6. DIMENSIONAMIENTO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	124
2.6.1. Consideraciones previas sobre el dimensionamiento .....	124



2.6.2.	La capacidad alojativa del núcleo turístico de Costa Adeje.....	124
2.6.3.	Dimensionamiento de los usos dotacionales y de equipamientos ( estándares).....	126
2.6.4.	Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	128
2.7.	CRITERIOS SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....	131
2.7.1.	Consideraciones previas sobre la regulación de los usos.....	131
2.7.2.	Criterios de regulación de los usos en las piezas residenciales .....	134
2.7.3.	Criterios de regulación de los usos en las piezas turísticas .....	134
2.7.4.	Criterios de regulación de los usos en las piezas de uso terciario.....	135
2.7.5.	criterios de regulación de los usos en las piezas recreativas.....	137
2.7.6.	Criterios de regulación de los usos en las piezas de equipamientos.....	137
2.7.7.	Criterios de regulación de los usos en las piezas de espacios libres.....	138
2.7.8.	Criterios de regulación de los usos en las piezas de infraestructuras.....	138
2.7.9.	Criterios de regulación de los usos en las piezas de viario.....	139
2.7.10.	Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	139
2.8.	CRITERIOS SOBRE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	141
2.8.1.	Consideraciones previas y criterios generales sobre la regulación de la edificación.....	141
2.8.2.	Criterios de regulación de la edificación en las piezas turísticas .....	145
2.8.3.	Criterios de regulación de la edificación en las piezas residenciales .....	167
2.8.4.	Criterios de regulación de la edificación en las piezas comerciales.....	167
2.8.5.	Criterios de regulación de la edificación en las piezas recreativas y de equipamientos.....	168
2.8.6.	Criterios de regulación de usos en las piezas de espacios libres .....	168
2.8.7.	Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales .....	168
2.9.	Cambios efectuados en la ordenación con respecto al PGO vigente.....	169
3.	<b>CONTENIDO OPERATIVO DEL PMM DE COSTA ADEJE .....</b>	<b>170</b>
3.1.	INTRODUCCIÓN: LAS ACTUACIONES DEL PMM.....	170
3.2.	ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO .....	170
3.2.1.	Consideraciones generales sobre las actuaciones sobre el espacio público.....	170
3.2.2.	Las actuaciones sobre el sistema costero.....	176





3.2.3. Las actuaciones sobre el sistema de espacios libres y equipamientos.....	183
3.2.4. Las actuaciones sobre el sistema comercial .....	191
3.2.5. Las actuaciones sobre el sistema de movilidad .....	195
<b>3.3. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PÚBLICO- PRIVADAS.....</b>	<b>205</b>
3.3.1. Consideraciones generales sobre las actuaciones sobre el espacio público-privado.....	205
3.3.2. Actuación sobre el ámbito de Puerto Colón .....	205
<b>3.4. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS .....</b>	<b>207</b>
3.4.1. Consideraciones generales sobre las actuaciones sobre piezas privadas.....	207
3.4.2. Actuaciones de renovación de centros comerciales.....	210
3.4.3. Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento.....	215
<b>3.5. CRITERIOS SOBRE LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE.....</b>	<b>223</b>
3.5.1. Tipos de actuaciones urbanísticas en el marco legal estatal.....	223
3.5.2. Derechos y deberes de la propiedad según actuaciones.....	223
3.5.3. Cuantificación de los deberes de las actuaciones de dotación .....	226
3.5.4. Gestión y ejecución de las actuaciones de dotación del PMM de Adeje.....	227
<b>4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>228</b>
<b>5. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.....</b>	<b>230</b>
5.1. TRÁMITACIÓN PREVIA.....	230
5.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA .....	230
5.3. ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.....	232
5.3.1. Alegaciones recibidas .....	232
5.3.2. Informes emitidos .....	233
5.4. CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES.....	234
5.5. CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS.....	249
5.5.1. Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Secretaria General de Telecomunicaciones. ....	249
5.5.2. Consejería de Empleo, Industria y Comercio - Dirección General de Comercio y Consumo.....	252

5.5.3. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación - Dirección General de Infraestructura Viaria .....	252
5.5.4. Ilustre Ayuntamiento de Adeje.....	253
5.5.5. Excmo. Cabildo Insular de Tenerife –Área de Planificación Territorial. Servicio Admvo. de Planeamiento.....	257
5.5.6. Federación de desarrollo empresarial y comercial de Canarias .....	266
5.5.7. Asociación hotelera y extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (ASHOTEL).....	271
5.5.8. Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIAT) .....	275
5.6. INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO DE CANARIAS. ....	281
5.7. REUNIÓN DE VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PMM DE COSTA ADEJE .....	285
5.7.1. Acuerdos con respecto a las alegaciones recibidas .....	293
5.7.2. Acuerdos con respecto a los informes emitidos .....	297
5.8. ACUERDOS DERIVADOS DE LA PONENCIA TÉCNICA .....	304
5.9. CAMBIOS FECHADOS EN EL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA .....	304
<b>6. EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>314</b>





## Abreviaturas utilizadas en este documento

<b>Art.</b>	Artículo.
<b>Avda.</b>	Avenida.
<b>BOC</b>	Boletín Oficial de Canarias.
<b>BOP</b>	Boletín Oficial de la Provincia.
<b>CONESTUR</b>	Consejo Español de Turismo.
<b>COTMAC</b>	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
<b>EMU</b>	Estudio de movilidad urbana
<b>GIE</b>	Programa de Gestores de la Innovación en la Empresa.
<b>ISTAC</b>	Instituto Canario de Estadística.
<b>ITC</b>	Instituto Tecnológico de Canarias.
<b>ITT</b>	Informes Técnicos Turísticos.
<b>Ley 8/2013</b>	Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
<b>Ley 14/2014</b>	Ley 14/2014 de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.
<b>Ley de Directrices</b>	Ley 19/2003 de 14 de abril, Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias
<b>Ley de Medidas Urgentes</b>	Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
<b>Ley de Renovación</b>	Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
<b>Ley de Turismo</b>	Ley 7/1995, de 6 de abril, de turismo de Canarias.
<b>m2.</b>	Metros cuadrados.
<b>m2/plaza</b>	Metros cuadrados por plaza alojativa.
<b>núm.</b>	Número.
<b>PGO</b>	Plan General de Ordenación.
<b>PICTE</b>	Plan Integral de Calidad del Turismo.
<b>PIOT</b>	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
<b>PMM</b>	Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.
<b>PTEO</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación.
<b>PTEOITS</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife.
<b>PTEOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife.
<b>PTOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
<b>RRHH</b>	Recursos Humanos.
<b>RPIOSPC</b>	Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006 de 9 de mayo modificado por Decreto 30/2007 de 5 de febrero).
<b>TRLOTENC</b>	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
<b>TRLS08</b>	Texto Refundido de Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
<b>ZCA</b>	Zona Comercial Abierta.
<b>€</b>	Euros.











## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El sector turístico es el motor de la economía de las Islas Canarias y ha sido el sostén de la misma durante estos años en los que la crisis económica golpea duramente al país y especialmente al archipiélago; de ahí que se haga especial hincapié en la necesidad de que nuestros núcleos turísticos mejoren su posición frente a otros mercados cada vez más emergentes y competitivos que se han ido consolidando como alternativas en los últimos tiempos.

Muchos de nuestros núcleos turísticos datan de las décadas de los 60-70 y primeros años 80, habiéndose producido a lo largo de todos estos años profundos y numerosos cambios en este competitivo mercado, tales como el surgimiento de nuevos destinos internacionales –inimaginables en el momento en el que muchos de estos núcleos nacieron–, cambios en los hábitos, necesidades y exigencias de los turistas, cambios en los países de origen de los visitantes, etc., que hacen necesaria una actualización y renovación de las instalaciones y servicios prestados, así como una mayor cualificación del personal asignado para prestar dichos servicios y una especialización del mismo según las exigencias de los clientes.

Por otro lado, la actividad turística goza de una prolija regulación en nuestra Comunidad Autónoma, tanto desde el punto de vista normativo como del planeamiento urbanístico y territorial, de difícil interpretación y aplicación, que entorpecen en muchas ocasiones actuaciones que desde el punto de vista del turista podrían ser interesantes, siendo necesaria una simplificación de los trámites y mayor agilidad en los procedimientos, que viabilicen todas aquellas operaciones que sean de interés para la ciudad turística, siempre en cumplimiento de la normativa aplicable. Por todo ello, hay que afrontar de manera eficaz acciones que permitan el mantenimiento y mejora de estos núcleos como destinos atractivos y auténticos motores de nuestra economía.

De entre los posibles diferentes escenarios que nos podemos encontrar, en el que se encuentra actualmente el archipiélago ha prevalecido la explotación excesiva del territorio sin preverse las consecuencias de ello, por lo que las políticas en materia de turismo actuales deben ir dirigidas a planificar la sostenibilidad del modelo turístico canario. Una situación en la cual la atención preferente se vuelve hacia la sostenibilidad del desarrollo de la zona turística por las limitaciones del propio territorio. Este desarrollo sin control está llegando a tal grado que puede comprometer la supervivencia del modelo a largo plazo, por lo que los esfuerzos actuales deben orientarse hacia la consecución de los equilibrios que garanticen que el desarrollo turístico sea sostenible y al mismo tiempo rentable para los agentes implicados. Las ventajas competitivas alcanzadas hasta la fecha garantizan la sostenibilidad económica a medio plazo, pero poco a poco se empieza a tomar conciencia de la problemática de la sostenibilidad social y, sobre todo, de la sostenibilidad ambiental, ya que a largo plazo nos podemos encontrar con que el actual modelo se agote, generándose un abandono del turista hacia otros destinos más atractivos.

Nos encontramos ante una situación en la que la dimensión territorial de la actividad turística se proyecta como la principal preocupación de los agentes intervinientes en la materia, ya que el espacio turístico es un territorio que tiene muchos atractivos que son el soporte de una atracción física y/o cultural que se traduce en recursos turísticos, pero también ese territorio es soporte de las actividades de movilidad, porque las actividades turísticas precisan de la capacidad de desplazamiento de los turistas y de los suministradores de bienes y servicios de consumo y producción turísticos, generándose un inevitable impacto espacial. Y además de ser soporte de recursos y de movilidad turística, el turismo necesita al territorio como soporte durante la estancia de los turistas y de los servicios públicos que se prestan al turista.

También hay que tener presente que, además de cimiento y base física de las actividades turísticas, el territorio es un recurso no renovable y, por consiguiente, su utilización debe planificarse con anterioridad para aminorar o evitar los posibles impactos negativos que el



desarrollo turístico le genera. Por lo tanto, la dimensión territorial se correlaciona con el impacto que las actividades turísticas tienen sobre el territorio; porque ese impacto se produce con independencia de su fortaleza.

No hay que considerar la dimensión física del impacto de modo aislado, sino que debe ponerse en relación con las particularidades del territorio y su capacidad de absorción de dichos impactos, las cuales tienen que ver con sus características medioambientales y con sus capacidades de carga, esto es, con el sistema ecológico del que forma parte. Por ello, más que en la problemática territorial, se debe enfocar el análisis del territorio turístico desde el punto de vista medioambiental, como espacio que tiene una determinada capacidad de carga de ciertas actividades, es decir, la capacidad de sostenibilidad de las actividades turísticas a largo plazo que tiene la ciudad turística.

El turismo, en tanto que es una actividad consumidora de espacio y generadora de fuertes impactos físicos, económicos y sociales, tiene en su desarrollo el germen de su propio declive, por lo que será muy importante la implementación de estrategias de gestión que controlen esos impactos e impidan la superación de los límites de sostenibilidad que amenacen su supervivencia, así como la planificación territorial y urbanística previa que consiga controlar aquellos aspectos que han provocado que en los últimos años el modelo de turismo que se ha generalizado en las islas no sea el más adecuado, o por lo menos el idóneo en relación con lo que se pretende conseguir, que no es otra cosa sino la excelencia en el trato, las instalaciones y servicios que se le prestan al turista que nos visita.

Para ello, en virtud de la especial fragilidad territorial y ambiental del archipiélago, el Gobierno de Canarias se lleva planteando desde hace unos años la necesidad de establecer una política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, dirigido a que el modelo turístico canario sea sostenible y al mismo tiempo exigiendo un esfuerzo de cualificación y mejora del destino, lo que redundará en una mayor calidad de la ciudad turística.

Así, se hace imperativa una labor de puesta al día de las diferentes áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación de los establecimientos turísticos alojativos y complementarios, a llevar a cabo por los empresarios, pero también a través de las correspondientes Administraciones Públicas mediante la ejecución de operaciones de renovación urbana, dirigidas a la regeneración de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.

Del Estudio de Impacto Económico: IMPACTUR Canarias 2013 se desprenden una serie de datos que corroboran que el turismo sigue siendo el motor principal de la economía canaria y que, a su vez, nos confirman esa tendencia al aumento de turistas y el incremento de ingresos turísticos, extranjeros principalmente, que durante los últimos años ha consolidado el destino turístico "Islas Canarias" como uno de los preferidos de Europa, tanto por su calidad, como por su seguridad, climatología y competencia de precios frente a otros mercados, pero también debido a la pérdida de competitividad de los países competidores, principalmente a causa de los diferentes conflictos políticos y bélicos que se han ido sucediendo de forma continuada recientemente, situación coyuntural que en cualquier momento se puede normalizar, por lo que el archipiélago debe estar preparado para ello de tal forma que en el momento que esto suceda no se deban tomar medidas imprevistas y sin planificar.

Se pretende seguir apostando por políticas que favorezcan la creación de nuevos productos y estimular la regeneración de los destinos turísticos maduros y planificar el crecimiento sostenible del turismo en los próximos años, lo que permitirá no solo competir en un futuro con un mayor valor añadido diferencial, que asegure el liderazgo sostenible de las Islas Canarias cuando se recuperen los países competidores, sino también para reforzar la capacidad locomotora y de arrastre del turismo sobre la actividad económica y la creación de empleo en otros sectores íntimamente relacionados, entre ellos el de la construcción.



### 1.1.1. LAS EXPERIENCIAS PREVIAS DE REHABILITACIÓN TURÍSTICA

#### LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía general sobre el turismo se ha generalizado, en la última década, la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década precedente se conocieron muy contadas propuestas de intervención sobre esta situación, sin embargo ya el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawái, aprobado en 1984, incorporaba no sólo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, empiezan a tenerse generalmente por necesarias:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.
- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes.

En Europa es a partir de 1990 cuando se formula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal. Es entonces cuando que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda, Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 con acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes *ad hoc*, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares. Su actividad legislativa fue la primera en España que asumió que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y adecuación ambiental de la oferta turística creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los noventa se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo "cantidad por calidad". Para ello promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.

Los planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de la oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICTE) asume como objetivo fundamental la calidad, cuyos objetivos asociados son la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la



oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector, y el incremento de la rentabilidad turística.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial. Su contenido más innovador, que se ha difundido ampliamente bajo la idea genérica y la expresión de "moratoria turística", es el estricto condicionamiento de autorización de establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.

## LA EXPERIENCIA CANARIA

### I. UNA NUEVA PERSPECTIVA DEL TURISMO EN CANARIAS

Después de casi treinta años de desarrollo económico y social ligado al turismo, la década de los 90 constituye un momento clave para las Islas Canarias. En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el turismo, como producto hegemónico en las islas, ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducirnos a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, planes de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas, el establecimiento de parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

Asimismo, la toma en consideración de la importancia de preservar los recursos naturales de las islas como activo fundamental del archipiélago, y por otro, el apostar por la ocupación y el desarrollo sostenible del territorio, se traduce en la aprobación de diferentes normas que conforman los pilares básicos del mantenimiento del turismo como pieza clave de nuestra actividad económica y la conservación de un territorio rico desde el punto de vista ambiental, pero limitado por la insularidad y la debilidad de sus ecosistemas.

En primer lugar, es de destacar la Ley 7/1995, de 6 de abril, de turismo de Canarias (en adelante Ley de Turismo), que aborda este sector desde una perspectiva integral, desarrollando la regulación de la actividad, la oferta, las características de los establecimientos, las garantías y protección del usuario turístico, la promoción del destino turístico "Canarias" y las condiciones para la implantación de la actividad turística en el territorio.

Posteriormente, el sistema se completó con la aprobación de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y con la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, refundidas en un único texto normativo, tras la aprobación del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC).

Estas leyes ponen en evidencia un posicionamiento firme en defensa de la sostenibilidad como principio rector del planeamiento territorial y urbanístico del archipiélago, que unidas a la anteriormente mencionada Ley de Turismo, propiciaron un cambio en la visión con la cual se pretende planificar el futuro del sector turístico de Canarias y todo lo concerniente al desarrollo de los suelos turísticos de las islas.

Otro precedente importante en la materia, fue la iniciativa de la entonces Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, determinando en el Título II los objetivos y criterios de planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.



## II. LA SOSTENIBILIDAD COMO CRITERIO PARA ASOCIAR TURISMO Y TERRITORIO

La coincidencia del modelo desarrollista proveniente de los años setenta con la promulgación de esta normativa específica en la materia a finales de los noventa y principios de este siglo, provocó un período de reflexión sobre el futuro de las islas y la preocupación de que la continuidad de estos planteamientos pudieran producir el efecto contrario al pretendido, y que el consumo indiscriminado de los recursos naturales de las islas acabara por alejar al turista que nos visita, el cual elige las Islas Canarias por la calidad de las infraestructuras turísticas, pero también por su entorno natural único y diferenciado de otros destinos.

Este nuevo marco normativo, encabezado por el TRLOTENC y la Ley de Turismo, establece como prioridad la elaboración y aprobación de unas Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias que consiguieran, por un lado, el objetivo perseguido, desde el planeamiento, de contener esa dinámica urbanizadora sin control que se había generalizado, y por otro lado, la planificación, a medio/largo plazo, del destino del suelo de las islas.

Con esta finalidad, el Gobierno de Canarias procede a la redacción de dichas Directrices de forma inmediata, y para dotar de coherencia al sistema, en el año 2001 se aprueba la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (BOC nº 92, de 26 de julio de 2001), que en su Exposición de motivos establece: *“La Ley tiene, por tanto, el objetivo concreto de regular el régimen del planeamiento y el uso del suelo mientras se redactan las Directrices de Ordenación General y del Turismo, cuyo plazo de aprobación definitiva se establece, por las aludidas razones de urgencia, en un año...”*.

Por lo tanto, la citada Ley recogió una serie de medidas transitorias que consistieron:

- En primer lugar, en la contención del aumento de la oferta alojativa de baja calidad, suspendiendo el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas, salvo en aquellos supuestos exceptuados en la propia Ley.
- En segundo lugar, se fomentó la disminución de la oferta alojativa, mediante su reconversión a residencial o complementaria, siempre y cuando fuera permitido por el planeamiento insular.
- En tercer y último lugar, se limitó la vigencia de los instrumentos de planeamiento, licencias urbanísticas y autorizaciones previas obsoletos por haber sido tramitados y/o concedidas en virtud de una normativa ya derogada.

Estas medidas tenían un carácter transitorio, siendo de aplicación hasta la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, que implantarían un régimen que afrontara a medio/largo plazo los objetivos del Gobierno canario en materia de turismo, pero también en muchas otras materias que se consideran de gran importancia para el archipiélago.

## III. LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS: OBJETIVOS Y LÍMITES EN MATERIA TURÍSTICA.

En el año 2003 se aprueba la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003) (en adelante Ley de Directrices). El 16 de abril de 2003 la Ley de Directrices entra en vigor, y por lo tanto entra a formar parte del ordenamiento jurídico de Canarias, cuya Exposición de Motivos reafirma el objetivo de *“lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica”* que *“requiere de un amplio conjunto de acciones institucionales y sociales”*.





En materia de ordenación turística y su relación con la planificación territorial y urbanística, las Directrices de Ordenación recogen el testigo que les dejó la anteriormente mencionada Ley de Medidas Urgentes del año 2001, refrendando la idea de la contención del crecimiento de la oferta turística de baja calidad, limitando el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas, suspendiendo la vigencia de instrumentos de planeamiento, e incluso procediendo a la desclasificación y descategorización de suelos urbanizables que no habían iniciado o culminado su tramitación y desarrollo conforme a la normativa vigente.

Por otro lado la Directriz nº 27 de Ordenación del Turismo (derogada en la actualidad por la Disposición Derogatoria Única de la Ley de Renovación) regulaba, en su apartado 1º, los ritmos de crecimiento estableciendo que *“...el Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de turismo y oídos los cabildos insulares, elevará al Parlamento de Canarias, cada tres años, un proyecto de ley en el que se fije la competencia, el procedimiento y el ritmo anual máximo de crecimiento de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico en cada una de las islas, durante el siguiente trienio. El ritmo será establecido respecto del dato más reciente de plazas turísticas legales existentes en cada isla al momento de formular dicho proyecto de ley, según el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Canarias, y justificado en la capacidad de carga de las respectivas islas y en la evolución de los factores ambientales, sociales y económicos, en especial de los sectoriales.”*

La misma Directriz establecía que *“...los cabildos insulares, mediante la formulación de un Plan Territorial Especial, de tramitación abreviada, establecerán las correspondientes determinaciones de ordenación territorial de la oferta alojativa para el citado trienio, incluyendo su posible distribución geográfica. Igualmente determinarán la calidad mínima de los diferentes productos alojativos, con carácter general o para diferentes zonas de la isla, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.”*

Las Directrices de Ordenación del Turismo se posicionan a favor de la **renovación de la ciudad turística existente, tanto del espacio público como de los establecimientos privados**, en lugar de un crecimiento descontrolado. Se diseña un sistema en el cual se mandata al planeamiento insular (competente para la definición del modelo), y al planeamiento urbanístico (encargado del desarrollo y la ejecución del mismo), a delimitar aquellos núcleos que deben ser rehabilitados y de fijar los criterios para la especialización de ámbitos concretos, dados los problemas ocasionados por la mezcla de usos residenciales y turísticos.

Por lo tanto, la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos alojativos y equipamientos complementarios se convierte en la principal medida para elevar la calidad del destino turístico, y para fomentarla, se establece un sistema en el cual se exceptúa a las operaciones de rehabilitación de los límites impuestos por el Gobierno para el otorgamiento de autorizaciones previas y, además, se premia con incentivos, entre los cuales destacan las plazas alojativas adicionales, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos al efecto.

### 1.1.2. LA POLÍTICA RECIENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS

#### IMPULSO DE LA RENOVACIÓN DE LA CIUDAD TURÍSTICA

En los primeros años tras la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, nos encontramos ante una etapa especialmente complicada, debido principalmente al inicio de la recesión económica, y por otro lado, a la complejidad del proceso de adaptación del planeamiento al TRLOTENC y a las Directrices, a lo que hay que sumar los cambios que hubo que operar en el marco jurídico autonómico para recoger las nuevas exigencias procedentes de la Unión Europea, relacionadas especialmente con la integración de la Evaluación Ambiental Estratégica en el procedimiento de tramitación de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y la nueva legislación básica estatal de suelo.

Ante esto, se procede por parte del Gobierno de Canarias a la aprobación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley de Medidas Urgentes), que recoge dos aspectos fundamentales a tener en cuenta: **las medidas para la agilización de la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico y el impulso definitivo a la renovación turística.**

La Ley de Medidas Urgentes, sobre la base de lo establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, define un marco en el cual *“La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.”*

Además, por primera vez, se incorpora la figura de los planes y programas de modernización, mejora e incremento de la Competitividad del sector turístico (en adelante Planes de Modernización), promovidos por el propio Gobierno de Canarias, como la herramienta idónea para planificar la ciudad turística desde una visión mixta turístico-urbanística, destinados a estimular la renovación de la misma y a dar cobertura a aquellas actuaciones o proyectos de sustitución, rehabilitación o reforma de los establecimientos turísticos obsoletos, con un procedimiento de tramitación abreviado que agilizará las gestiones necesarias para que las mismas se puedan ejecutar de forma segura en un plazo de tiempo razonable.

#### LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS: UNA APUESTA DEFINITIVA POR LA CALIDAD DE LA CIUDAD TURÍSTICA.

Con la experiencia de los primeros resultados de la aplicación de la Ley de Medidas Urgentes tras su entrada en vigor en el año 2009, y ante la necesidad de fortalecer la competitividad y capacidad del destino turístico “Islas Canarias” en el mercado nacional e internacional como un destino diferenciado, se procede a la tramitación por parte del Gobierno de Canarias de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo de 2013)(en adelante Ley de Modernización), apostando definitivamente por la **renovación y modernización turística de las islas**, frente al modelo utilizado con anterioridad consistente en un consumo de suelo insostenible a medio plazo.

Con esta Ley de Modernización se considera cerrado el sistema dibujado por las Directrices de Ordenación del General y del Turismo de Canarias y desarrollado posteriormente por la Ley de Medidas Urgentes, con una base más contundente y sólida que ésta última, fortaleciendo la figura de los Planes de Modernización mediante su tramitación ágil y su carácter supletorio respecto al planeamiento vigente en cada momento, ratificando su carácter ejecutivo y alcance, e insertándolo como un instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias, estrechando aún más los lazos entre la regulación sectorial del turismo y la planificación urbanística.

Como aspecto más importante de la Ley, se insta en todo su articulado a la renovación de los establecimientos alojativos y complementarios, que de la mano de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Renovación, Rehabilitación y Regeneración del Estado (en adelante Ley 8/2013), terminan por diseñar una batería de incentivos que destinados a favorecer dichas operaciones de renovación, ayudando a rentabilizarlas económicamente.

Tal y como recoge el Prólogo de la Ley de Renovación, *“Es obvio que el logro de la cualificación turística tiene una magnitud estratégica y de interés público que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde el sector privado. La*



*renovación de la oferta turística obsoleta constituye un deber que es necesario acometer, con las indispensables ayudas por parte del sector público, pero sin la menor dilación, pues nos va en ello el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas. Se hace preciso, en consecuencia, dotar a la Administración actuante de medios eficaces para remover los obstáculos que puedan interponerse en la marcha de las iniciativas para la cualificación, reforzando los mecanismos de intervención y posibilitando la sustitución de establecimientos deteriorados, o donde el uso turístico se haya alterado, por otros de mayor calidad y categoría. En tal sentido, la ley parte del deber que tienen los titulares de establecimientos y actividades turísticas de mantener, conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa turística y el planeamiento; y proporciona técnicas administrativas efectivas para que, cuando concurren las condiciones establecidas, puedan imponerse por la Administración las actuaciones de conservación y rehabilitación.”*

No obstante, todas estas medidas no servirían de nada si no hubiera un control por parte del propio Gobierno del estado real de las edificaciones con destino turístico, ya sea de alojamiento o establecimientos complementarios, para lo cual la Ley regula la figura de los Informes Técnicos Turísticos (ITT) como una obligación a cumplir por los dueños y/o gestores de establecimientos, al objeto de acreditar que las construcciones e instalaciones se encuentran en un estado óptimo para ofrecer un servicio de calidad al usuario turístico.

Teniendo en cuenta todos estos criterios, se estima que más del 60 % de la capacidad de alojamiento de Canarias tiene que llevar a cabo, en mayor o menor medida, iniciativas de mejora de sus instalaciones y, a su vez, en todo el conjunto de los establecimientos el cumplimiento del deber de conservación.

#### LA PUESTA EN MARCHA DE LOS PLANES DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD TURÍSTICA

Con objeto de dar viabilidad a esos incentivos y propiciar así la renovación urbana y edificatoria, se han puesto en marcha los comentados “Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.” (PMM). Los Planes de modernización, como instrumentos de ordenación urbanística, actúan en un ámbito territorial concreto y definido por ellos mismos en función de las características del núcleo turístico que es objeto de intervención. Éstos establecen determinaciones normativas, que posibilitan la renovación urbana y edificatoria, siendo de aplicación al conjunto de establecimientos del ámbito territorial de ordenación.

De forma tímida, pero decidida, a lo largo de todos estos años, tanto las Administraciones como los empresarios privados, al compás de la situación económica, se han ido integrando en las iniciativas del Gobierno e interesándose por la aplicación de la normativa aplicable y los beneficios que reporta la estrecha colaboración entre lo público y lo privado para lograr el objetivo común: ofrecer un producto turístico de calidad, sostenible desde el punto de vista ambiental y territorial y generador de riqueza económica y desarrollo para todo el Archipiélago.

Los resultados de la puesta en marcha de todas estas medidas no se han hecho esperar, y comenzaron en un primer momento a tramitarse y aprobarse los primeros Planes de Modernización en núcleos turísticos clave a nivel autonómico, especialmente en la provincia oriental del archipiélago.

Bajo el amparo de la Ley de Medidas Urgentes fueron aprobados los Planes de Modernización de Puerto del Carmen y Costa Teguise, en la Isla de Lanzarote, Corralejo, en la Isla de Fuerteventura y Maspalomas Costa-Canaria, en la Isla de Gran Canaria.

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley de Modernización, una vez que esta figura se integra definitivamente en el sistema de planeamiento de Canarias, han sido aprobados la Revisión del Plan de Modernización de Puerto del Carmen (Lanzarote) y el Plan de Modernización de Playa de Mogán (Gran Canaria).

Actualmente se encuentran en tramitación los Planes de Modernización de Morro Jable, en Fuerteventura, Puerto de la Cruz y Puerto Santiago, en Tenerife, y en redacción los Planes de Modernización de Caleta de Fuste y Costa Calma, y la revisión del Plan de Modernización de Corralejo (Fuerteventura), la revisión del Plan de Modernización de Costa Teguise (Lanzarote), la revisión del Plan de Modernización de



Maspalomas-Costa Canaria y Costa de Mogán (Gran Canaria), Arona, Costa Adeje, La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, Costa del Silencio-Tenbel y Costa de San Miguel (Tenerife).

Se pretende que a lo largo de 2015 estén todos los Planes de Modernización en tramitación y redacción aprobados definitivamente.

#### REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, EN TRAMITACIÓN.

Actualmente, se encuentra en tramitación del Reglamento de desarrollo de la Ley de Renovación, cuyo objeto es el desarrollo reglamentario de los preceptos contenidos en la citada Ley en materia de renovación y modernización turística, pendiente de su aprobación para su entrada en vigor y aplicación en los núcleos y urbanizaciones turísticas de las islas.

## 1.2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 1.2.1. ORIGEN DE LOS PMM: LA LEY 6/2009 DE MEDIDAS URGENTES

La figura del PMM aparece por primera vez en el ordenamiento jurídico canario en la Ley 6/2009, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC nº 89, 12/05/2009). Así, el artículo 15 prevé que el Gobierno de Canarias podrá aprobar "planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector (turístico)", exigiendo que los mismos queden sujetos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del TRLOTENC.

Este texto legal, sin embargo, no avanzó prácticamente nada en la regulación de esta figura, que se conformaba básicamente como un instrumento para dar cobertura a proyectos de sustitución, rehabilitación y/o reforma, incluso aunque no estuvieran previstos en el planeamiento vigente o fueran contrarios a sus determinaciones. También se establecía que el Plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, sería incorporado a los instrumentos de ordenación territorial o urbanística pertinentes como modificación de los mismos en el ámbito afectado.

Si se considera que el objetivo principal de aquella Ley de medidas urgentes en materia de turismo era propiciar la renovación de las infraestructuras y edificaciones turísticas, es lógico concluir que de lo que se trataba era de dotar al Gobierno de un instrumento específico que legitimara ese tipo de actuaciones (al considerarse prioritarias desde el interés público) y que pudiera tramitarse con agilidad y al margen –si así era necesario– del planeamiento territorial y urbanístico. Se trataba pues de un mecanismo de carácter excepcional, promovido desde fuera del sistema de planeamiento de Canarias, si bien *a posteriori* se incorporaría al mismo entendiéndose como una modificación de los planes afectados.

### 1.2.2. LOS PMM EN EL MARCO DE LA LEY 2/2013 DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA

La experiencia de los primeros PMM llevó al legislador canario a regularizar y "normalizar" la figura del PMM en la Ley de Renovación. Ya en la Exposición de Motivos se señala que "el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley de Medidas Urgentes otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias. El proceso de cualificación adquiere así una dimensión temporal más amplia, consiguiendo que los beneficiarios



efectos de los planes de modernización no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento, auspiciando, además, iniciativas particulares". Obviamente, el presente PMM se enmarca en la citada Ley de Renovación que es la que establece su régimen jurídico básico.

Lo primero que queda establecido con claridad es que el PMM se integra en el sistema de planeamiento de Canarias definido por el TRLOTENC. Así, la disposición adicional cuarta modifica el número 1 del artículo 31 del TRLOTENC para relacionar entre los instrumentos que establecen y/o desarrollan la ordenación urbanística –junto a los planes generales de ordenación (PGO) y a los planes de desarrollo (parciales, especiales y estudios de detalle)– a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Ello lleva a una primera conclusión: el contenido de los PMM son *determinaciones urbanísticas*, cuestión sobre la que volveremos en este capítulo.

Sin embargo, Ley de Renovación no ha modificado el TRLOTENC para regular las relaciones entre el nuevo instrumento y los ya existentes en el sistema de planeamiento de Canarias. En el marco del planeamiento urbanístico previo, era el PGO el único instrumento que establecía las determinaciones de ordenación estructural, mientras que los de desarrollo tan sólo podían establecer las pormenorizadas, bien en aquellos ámbitos en los que el PGO no lo hacía (planes parciales), bien complementándolas en aspectos específicos (planes especiales) o muy concretos (estudios de detalle). A su vez, todos los planes urbanísticos quedaban sujetos a las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial (con algunas excepciones puntuales). Se configuraba así un modelo –al menos en la teoría– ciertamente jerarquizado y con relaciones de dependencia bastante definidas.

No ocurre así con los PMM, a los cuales la Ley de Renovación confiere unas potestades de planeamiento que les hacen partícipes de la naturaleza de los planes generales y de los planes de desarrollo de éstos. Los PMM pueden *complementar* las determinaciones urbanísticas vigentes (sean de los PGO o de los planes parciales a través de los cuales se han ordenado la mayoría de las urbanizaciones turísticas), lo que los asimila a planes especiales destinados a la ordenación de un aspecto sectorial –el turístico– del ámbito territorial correspondiente. Pero también pueden *sustituir* las determinaciones urbanísticas vigentes "con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria". La Ley permite ejercer esta potestad sustitutoria respecto de cualquiera de las determinaciones urbanísticas, tanto las de ordenación estructural como las de pormenorizada, si bien para que clasifiquen o reclasifiquen suelo se requiere un acuerdo municipal previo que expresamente lo permita. En conclusión, el PMM puede en principio alterar cualesquiera determinaciones del planeamiento urbanístico (y, en particular, del Plan General) sin necesidad de autorización municipal salvo en el caso de la clasificación de suelo. De otra parte, esta amplia potestad concedida a los planes de modernización se extiende incluso a los instrumentos de ordenación territorial, entendiendo como tales los planes territoriales parciales y especiales (pero no así los de Espacios Naturales, el Plan Insular de Ordenación ni las Directrices). Si dichos planes territoriales vigentes no se encuentran adaptados a las Directrices de ordenación general y del turismo, sus determinaciones podrán ser alteradas por los PMM; pero incluso si están adaptados, sus determinaciones pasan a tener el carácter de recomendaciones, de modo que el PMM podrá apartarse motivadamente de su cumplimiento.

Ciertamente, esta amplia potestad de los PMM debe entenderse acotada por la propia finalidad de sus determinaciones que no es otra que viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados por la Ley de Renovación. Dicho de otro modo, si bien el PMM puede *sustituir* cualquier determinación urbanística vigente (e incluso territorial), sólo puede hacerlo si las determinaciones que establece (derogando las previas vigentes) se justifican en razón de los objetivos de –como dice su propio nombre– mejora, modernización e incremento de la competitividad turística

Un tercer aspecto relevante en la configuración jurídica que hace la Ley de Renovación de los PMM, es el referente a su contenido. Parece claro que, al ser un plan urbanístico, su contenido se conforma por *determinaciones urbanísticas*, en principio las mismas que podría tener un PGO o un instrumento de desarrollo. Sin embargo, hay una nota distintiva de las determinaciones urbanísticas en relación a las de los otros instrumentos urbanísticos, y muy especialmente respecto de las de los planes generales. La ordenación estructural se define, de acuerdo con en el TRLOTENC, mediante una serie de determinaciones que el instrumento urbanístico (el PGO) ha de establecer sobre la totalidad de su ámbito territorial; de igual modo, también para que un ámbito territorial cuente con ordenación pormenorizada (y



consecuentemente puedan autorizarse en el mismo actos de ejecución) debe tener establecidas sobre su completa extensión otras determinaciones (que, en este caso, el TRLOTENC no relaciona detalladamente). No cabe, por ejemplo, que un Plan General no establezca la clase y categoría del suelo sobre una parte de su ámbito de ordenación, ni se entendería que abordara la ordenación pormenorizada de otro ámbito sin terminarla (por ejemplo, señalando las alineaciones y las condiciones de edificación pero no el régimen de admisibilidad de los usos). Los PMM, sin embargo, están pensados principalmente a operar sobre ámbitos que ya cuentan con ordenación (estructural y normalmente también pormenorizada), lo cual supone que, por lo general, simplemente **complementan** o **sustituyen** determinaciones urbanísticas concretas sobre un ámbito, sin necesidad de alterar la totalidad de las que conforman la ordenación estructural o pormenorizada del mismo. Ahora bien, que tal sea la regla habitual que se desprende de la Ley de Renovación, ello no significa que los PMM estén incapacitados para cambiar la **totalidad** de las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística de un ámbito concreto, siempre, naturalmente, que ello se justifique en razón de su finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo.

### 1.2.3. EL PMM EN EL MARCO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

En el ámbito de ordenación que se propone en el presente PMM de Costa Adeje, se tendrán en cuenta las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de recursos naturales que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, si bien, conforme al artículo 7 de la Ley de Renovación, *“Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley”*.

A efectos de profundizar en el alcance y contenido del PMM –que es el objeto de este capítulo– del conjunto de instrumentos de ordenación territorial vigentes, dos resultan especialmente relevantes: El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT). En los siguientes epígrafes se destacan los aspectos más relevantes de estos dos documentos en cuanto a la conformación del presente PMM.

#### EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

El PIOT, fue aprobado definitivamente por Decreto 150/2002 de 16 de octubre (BOC núm. 140/2002, de 19 de octubre). Posteriormente, mediante Decreto nº 56/2011, de 4 de marzo, se aprueba la Revisión Parcial del mismo para su adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares, así como su adaptación a lo establecido en la legislación sectorial sobrevenida tras su entrada en vigor, fundamentalmente, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias y la Ley 17/2003, de 10 de abril, de Pesca de Canarias (BOC núm. 058, de 21 de marzo de 2011).

El PIOT es el instrumento básico de la planificación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la Isla de Tenerife, que establece mediante la definición de un Modelo de Ordenación Territorial con efectos estructurantes sobre el territorio a escala insular, y que debe constituir el marco de referencia para el desarrollo, con mayor detalle, de las determinaciones propias de los restantes instrumentos de planeamiento, tanto territoriales como urbanísticos.

La determinación más relevante del PIOT a los efectos de los PMM es la delimitación de los **ámbitos de referencia turística**, que son aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de oferta turística alojativa. Son en estos ámbitos donde el PIOT admite y regula los usos de alojamiento turístico convencional (dirigidos al turismo vacacional urbano) y respecto de los cuales establece una serie de criterios y determinaciones, en su mayor parte de carácter directivo (a ser



desarrolladas por otros instrumentos de planeamiento). El ámbito territorial del presente PMM queda incluido dentro del ámbito de referencia turística del *Suroeste*, que se extiende por la franja costera insular desde la Montaña de Guaza hasta Puerto Santiago.

De otra parte, el PIOT dedica una Sección de su normativa a establecer determinaciones sobre la ordenación de las *áreas urbanas turísticas existentes*, categoría bajo la que se incluye el ámbito territorial del presente PMM. Los objetivos de ordenación que plantea con carácter general sobre estas áreas son:

- a) Cualificar los establecimientos turísticos alojativos a través de primar el uso hotelero, de aumentar la categoría mínima de los establecimientos y de conseguir un estándar óptimo de superficie de solar por plaza alojativa, intentando alcanzar los mínimos legales en las situaciones en que sea posible.
- b) Cualificar el medio urbano de las áreas en que se estime necesario, mejorando la calidad de la urbanización, ejecutando las infraestructuras, servicios y dotaciones deficientes o insuficientes, y realizando las acciones pertinentes para la óptima accesibilidad y la supresión de las barreras físicas.
- c) Delimitar zonas de actuación prioritaria en las áreas mixtas de usos residenciales y turísticas, con el fin de posibilitar su tratamiento, dependiendo de la financiación pública o privada para tales actuaciones y los derechos adquiridos preexistentes.
- d) Primar el uso público de la primera línea de costa en aquellas áreas donde resulte posible.
- e) Crear equipamientos complementarios y establecimientos turísticos recreativos, previo estudio de las localizaciones y actividades de oferta complementaria a la alojativa que sería conveniente implantar.
- f) Viabilizar y garantizar la ejecución del planeamiento de las áreas en ejecución, dentro de los plazos previstos en el planeamiento y con la debida calidad en su ejecución.

Todos estos objetivos, así como las normas directivas que señala para los instrumentos de desarrollo, manifiestan que la intención fundamental del planificador era orientar la ordenación física de estos ámbitos urbanos hacia la recualificación desde la óptica del turismo y, sobre todo, fomentar las actuaciones de renovación y mejora de la oferta existentes.

En conclusión, los criterios y determinaciones del PIOT resultan perfectamente compatibles con los señalados por la Ley de Renovación para los Planes de Modernización, de tal modo que no sólo son asumibles por el presente PMM sino que cabe entender el mismo como uno de los instrumentos de desarrollo del Plan Insular.

### EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTOTT)

La Ley de Directrices aboga por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos como apuesta por mantener la competitividad de nuestra oferta turística. Para la regulación y ordenación del crecimiento turístico, las Directrices señalaron la obligación de que cada Isla formulase un Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo. En Tenerife, este Plan fue formulado tanto para cumplir este requisito como para desarrollar las determinaciones que sobre los ámbitos de referencia turística establecía el PIOT. El PTOTT fue aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la COTMAC, de 6 de abril de 2005 (BOC núm. 168/2005, de 26 de agosto).

Los principios de ordenación del PTOTT se basan en la identificación del espacio turístico conforme al modelo territorial del PIOT, la fijación de límites responsables de crecimiento turístico, de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio con estricta limitación de los suelos previamente clasificados, fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada, así como la apuesta por la calidad de los establecimientos y regeneración de la ciudad turística.

El PTOTT desarrolla las delimitaciones de ámbitos de referencia turística del PIOT, dividiéndolos en **zonas turísticas**, desde criterios "de marketing y desarrollo turístico que integran las políticas de promoción turística insular". De otra parte, cada zona turística se divide en **áreas turísticas**, entendidas como ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a las características de las estructuras urbanas que localizan, su estado de desarrollo y los usos que sustentan o pueden sustentar así como, en su caso, en cuanto a sus características geográficas y morfológicas. Las áreas turísticas las caracteriza de acuerdo a un doble criterio: por un lado en función de su grado de consolidación urbana (colmatadas, en desarrollo, de expansión urbana y de reserva) y, por otro, por su destino funcional global (turísticas, residenciales y mixtas). A partir de este esquema básico, el PTOTT contiene una serie de determinaciones reguladoras generales (también en su mayoría de carácter directivo) y otras específicas sobre cada una de las áreas turísticas que delimita, entre las que destaca especialmente por su influencia en los PMM, los límites mínimos de capacidad de alojamiento turístico en relación a la capacidad alojativa total de algunas áreas.

El ámbito objeto de este PMM queda comprendido en su casi totalidad dentro del área turística de Los Cristianos-Las Américas, si bien una pequeña parte del mismo (en su extremo norte) se integra en la área turística adyacente de Adeje-Isora.

Al igual que ocurre con el PIOT, las determinaciones del PTOTT resultan en lo básico compatibles con los objetivos señalados por la Ley para los Planes de Modernización, de modo tal que puede concluirse que el presente PMM adquiere el carácter de instrumento urbanístico que se enmarca en dicho Plan Territorial desarrollándolo a escala pormenorizada. Ello no obstante, tal como permite la Ley, pueden producirse pequeñas divergencias que se justifican en el apartado correspondiente de esta Memoria (así como el cumplimiento de las determinaciones normativas de aplicación).

#### 1.2.4. EL PMM DE COSTA ADEJE EN RELACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Como se ha expuesto anteriormente, los PMM están pensados principalmente para operar sobre ámbitos que ya cuentan con ordenación urbanística y, por lo general, simplemente complementan o sustituyen determinaciones urbanísticas concretas sobre su ámbito. La ordenación urbanística previa sobre la que se elabora el presente PMM viene definida en el Plan General de Ordenación de Adeje, Adaptación Básica al TRLOTENC, aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 05 de Abril de 2004 (BOC núm. 258/2007, el 28 de de diciembre; y BOP núm. 173/2008, de 2 de septiembre).

Las características más relevantes del Plan General de Adeje y de la ordenación urbanística que establece sobre el ámbito del presente PMM son:

- a) La definición de la trama urbana (alineaciones entre manzanas y viarios) deriva en su mayor parte de la de los distintos planes parciales en base a los cuales se urbanizó el ámbito, si bien con algunos desajustes a la realidad consolidada en el proceso de el proceso de volcado de las determinaciones gráficas de los diferentes documentos.
- b) La asignación a cada pieza de un uso principal o predominante, coincidente en su mayor parte con el establecido por el planeamiento previo. La Adaptación Básica del PGO de Adeje no estableció, conforme a la actual legislación turística, la discriminación normativa de usos en las piezas que tenían uso alojativo "indiferente" (es decir, que era admisible tanto el uso residencial como el turístico).
- c) La ausencia de una regulación general de las condiciones de los usos (remitiendo a una redacción posterior a través de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización), y de homogeneización del régimen de admisibilidad de usos en función del uso principal. Ambos grupos de determinaciones adolecen, en primer lugar, de demasiada generalidad; es decir, no se trata de una regulación específica para la ciudad turística, sino de hecho es común a todo el municipio. En segundo lugar, abundan





condiciones innecesariamente restrictivas, que dificultan el conveniente desenvolvimiento de actividades que serían beneficiosas para el entorno turístico.

- d) La asignación a las distintas piezas de condiciones reguladoras de la edificación que provienen directamente de las establecidas por los planes parciales originarios, son parcialmente homogeneizadas como consecuencia de la definición de unas tipologías normativas, generando en algunos casos divergencias con la realidad consolidada o imposición de nuevos parámetros que pocas veces parecen necesarios.
- e) La delimitación del espacio portuario de Puerto Colón cuya ordenación pormenorizada queda remitida a un Plan Especial, sin que hasta la fecha se haya desarrollado.

La regulación del PGO vigente ha demostrado en los últimos años no ser la más adecuada para fomentar las actividades y actuaciones que convienen a los objetivos de renovación, recualificación y mejora de la ciudad turística, hasta el punto que, en gran medida, es el propio planeamiento (y también la tendencia a interpretarlo desde criterios restrictivos) uno de los principales obstáculos que encuentran los promotores para llevar a cabo actuaciones que, en principio, resultan de claro interés para los objetivos de la Ley de Renovación. De hecho, durante los trabajos del PMM se ha podido comprobar que varias de las propuestas que se nos presentaban requerían para ser viables la supresión de parámetros concretos del PGO (bien sobre los usos o sobre la edificación), los cuales, a su vez, tampoco parecían obedecer a justificaciones claras desde objetivos urbanísticos. Como no sería demasiado correcto alterar los parámetros normativos sólo en las parcelas sobre las que se han planteado iniciativas de actuación, se ha entendido conveniente *revisar* de modo exhaustivo ciertas determinaciones de carácter general (admisibilidad de usos, edificabilidades en actuaciones de renovación, etc.), si bien manteniendo las condiciones básicas definidoras de los aprovechamientos de acuerdo al planeamiento vigente.

### 1.2.5. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PMM DE COSTA ADEJE

Según se ha expuesto en los apartados anteriores, podemos entender que los PMM tienen una naturaleza mixta, desde varias perspectivas diferentes:

- 1ª. Desde el punto de vista de la materia que regulan, se consideran instrumentos de naturaleza mixta, ya que pueden afectar tanto a los instrumentos de ordenación territorial como a los instrumentos de ordenación urbanística existentes, pudiendo, por tanto, complementar y, en su caso, sustituir determinaciones urbanísticas vigentes, y por otro lado, alterar determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial que no estén adaptados a las Directrices o, en su caso, separarse de las mismas de forma motivada, cuando estos se encuentren adaptados a las mismas.
- 2ª. Además, podemos considerarlos como instrumentos de naturaleza territorial-urbanística, pero al mismo tiempo tienen una vertiente sectorial, toda vez que recogen determinaciones principalmente urbanísticas, pero directamente relacionadas con la materia turística (p.ej: recogen definiciones estrictamente turísticas, referencias a establecimientos turísticos, referencias a plazas alojativas, referencias a autorizaciones turísticas...etc.).
- 3ª. Por último, además de su carácter planificador, tienen carácter operativo, ya que permiten la posibilidad de su aplicación inmediata al estar habilitados para incorporar directamente la ordenación pormenorizada exhaustiva a aplicar en el ámbito de estudio, sin necesidad de que la misma sea remitida a instrumentos urbanísticos de desarrollo de los recogidos en el sistema de planeamiento de Canarias, conforme establece el TRLOTENC.

Por lo tanto, el PMM puede integrar en su contenido tanto determinaciones territoriales como urbanísticas (estructurales o pormenorizadas), estando o no previstas en las DOGTC, el PIOT y el PTOTT, destinadas principalmente a viabilizar la renovación urbana y edificatoria dirigidas a la reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados. Pudiendo, con los mismos

objetivos, contener todas aquellas referencias que las DOGTC, el PIOT o el PTOTT puedan hacer a un Plan General de Ordenación o un Plan Especial de Ordenación como instrumentos de ordenación urbanística del área que se pretende rehabilitar, en virtud de los principios de jerarquía normativa y de sucesión temporal de normas.

En base a lo anterior, el presente PMM de Costa Adeje se configura con una doble naturaleza y alcance:

1. Como revisión completa y exhaustiva del PGO de Adeje en su ámbito territorial (núcleo turístico) y, por lo tanto, con el alcance y contenido que el TRLOTENC atribuye a los Planes Generales. Así pues, el PMM complementa o sustituye aquellas determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada sobre su ámbito territorial que se justifiquen en razón de los objetivos de –como dice su propio nombre– mejora, modernización e incremento de la competitividad turística, a excepción del ámbito portuario en el que el PGO vigente remite a un plan especial. En esta vertiente podemos considerar este PMM como *plan regulador*.
2. Como *plan de actuaciones*, es decir, este PMM en cumplimiento de la Ley de Renovación, prevé una serie de actuaciones, tanto sobre espacios públicos como sobre parcelas privadas, cuya ejecución contribuirá a la recualificación y mejora del núcleo turístico.

### 1.2.6. CONTENIDO DEL PMM DE COSTA ADEJE

De acuerdo al esquema descrito, el contenido del presente PMM se estructura tal como se describe a continuación:

1. **TOMO I: Memoria de información y diagnóstico:** Este documento comprende todos los trabajos llevados a cabo previamente a la ordenación y dirigidos fundamentalmente a la recopilación y sistematización de los datos de la realidad existente, así como al análisis y al diagnóstico sobre la situación del núcleo urbano y sus previsiones de evolución, todo ello con especial atención hacia los aspectos turísticos. Además de una introducción y las referencias al régimen jurídico de aplicación para el PMM, comprende los siguientes contenidos:
  - El contexto territorial del ámbito de estudio.
  - Análisis ambiental (resumen del contenido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental).
  - Descripción y análisis de la estructura urbana (origen y transformación; morfología urbana).
  - Información y análisis de los usos pormenorizados existentes en el ámbito.
  - Información sobre las características y funcionamiento de las redes de infraestructuras y servicios (sistema viario, abastecimiento de aguas, saneamiento y pluviales, red eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gestión de residuos).
  - Descripción y análisis de los planes y programas de referencia sobre el ámbito.
  - Análisis de la edificación y de los productos turísticos existentes (tipologías, antigüedad y estado de conservación, características y calidad de los establecimiento turísticos, plazas de alojamiento en oferta, recursos turísticos disponibles).
  - Resultados de los procesos de participación social (encuestas a residentes y a turistas).



- Análisis socioeconómico (demográfico, actividades económicas, mercado inmobiliario, estado actual y evolución del sector turístico).
- Diagnóstico (distinguiendo entre el ambiental, el producto turístico y jurídico-urbanístico: evaluación de carencias y debilidades del núcleo urbano e identificación de fortalezas y oportunidades).
- Anexo-Fichas: Fichas de información de establecimientos turísticos de alojamiento y centros comerciales existentes en el ámbito de estudio. Se incluye el estudio del cumplimiento de la Ley de Renovación.

**2. TOMO II: Planos de información y diagnóstico:** Son los documentos gráficos en los que, a las escalas adecuadas, se recogen los aspectos incluidos en el TOMO I:

- Situación y emplazamiento.
- Planeamiento vigente (PGO, PIOT y PTOTT).
- Infraestructuras y servicios (sistema viario, abastecimiento de aguas, saneamiento y pluviales, red eléctrica, alumbrado público, gestión de residuos)
- Análisis de los usos y de los recursos turísticos.
- Estructura urbana (parcelación, viario y manzanas, grado de ocupación, tipologías y alturas edificatorias).
- Características de los establecimientos turísticos (tipologías y características, explotación, plazas, estándares de densidad).
- Diagnóstico sobre el espacio público.
- Diagnóstico sobre el espacio privado.

**3. TOMO III: Memoria de Ordenación:** que constituye el presente documento y tiene por objeto describir y justificar la propuesta de ordenación y actuación del PMM, con el siguiente contenido:

- **Contenido introductorio:** dedicado a la exposición de los antecedentes del presente PMM y de su naturaleza, alcance y contenido, descripción del ámbito objeto de ordenación y de la división del mismo en *áreas urbanas* relevantes a efectos de la ordenación, explicación del proceso metodológico en la elaboración del Plan indicando las fases pendientes para su culminación, definición de los objetivos y criterios, así como la estrategia, el modelo turístico asumido y los programas de actuación y de acción necesarios y, finalmente, planteamiento de las alternativas de ordenación establecidas y justificación de las seleccionadas respecto de cada uno de los temas objeto de las mismas.
- **Contenido regulador:** dedicado a la exposición de las determinaciones urbanísticas del PMM, en la vertiente de un plan (PGO) tradicional. En esta parte se describen y justifican los siguientes determinaciones:
  - a) Las de clasificación y categorización del suelo, se mantienen las determinaciones del PGO vigente, por lo que el presente PMM no establece ningún cambio sobre la clasificación y categorización urbanísticas.





- b) Las definidoras del sistema general viario, donde se describen los criterios de ordenación y los elementos constitutivos de la red estructurante de movilidad (distinguiendo la vehicular, peatonal, ciclista y el transporte público).
  - c) Las definidoras de los elementos estructurantes de espacios libres y equipamientos, donde se describen los criterios de ordenación atendiendo al modelo urbanístico asumido.
  - d) Destino global de las áreas urbanas, donde, a partir de la división del ámbito de ordenación en áreas urbanas, se describe el destino o uso global que se establece sobre cada una de ellas, justificando la adecuación del modelo turístico al definido en el PTOTT y explicando sus efectos sobre la realidad existente y los objetivos que se persiguen con vistas a la progresiva consolidación de aquél.
  - e) Dimensionamiento de la propuesta, capítulo en el que se señala para el conjunto del ámbito la capacidad alojativa (tanto residencial como turística) así como de otros usos derivada de las determinaciones del PMM, así como los estándares dotacionales resultantes, justificando la adecuación de estos resultados a los objetivos urbanísticos y condicionantes legales.
  - f) Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados, donde se explica la técnica seguida por el PMM para asignar a cada una de las piezas –en coherencia con la propuesta de destino global de las áreas– el uso principal y, en función de éste, el régimen de admisibilidad respecto de los restantes usos pormenorizados. Asimismo, se describen y justifican los criterios seguidos para la regulación genérica de las condiciones de los usos.
  - g) Determinaciones reguladoras de la edificación, donde se explica la técnica seguida por el PMM para establecer sobre cada una de las piezas –en función del concreto uso principal que se le haya asignado– las distintas condiciones reguladoras de la edificación (sobre la parcela, de disposición, de ocupación, de altura y de superficie edificable). Especial importancia reviste la justificación de los criterios generales con los que se prevén aumentos de edificabilidad dirigidos a la renovación de los establecimientos turísticos y de los centros comerciales, y la forma en que se deben cuantificar las eventuales plusvalías derivadas de los mismos.
- **Contenido operativo:** dedicado a la exposición de las actuaciones contempladas en el PMM y que se estructura de acuerdo al siguiente esquema:
- a) Actuaciones sobre el espacio público, organizadas en base a los tres sistemas que conforma la estrategia para la consolidación del modelo urbanístico del núcleo turístico: el costero, el de movilidad, el comercial y el de los espacios libres y equipamientos. Para cada una de las actuaciones se delimita con precisión el ámbito territorial afectado y se acompaña una ficha en la que se señalan los datos más relevantes de la misma.
  - b) Actuaciones sobre el espacio público-privado, en el cual se exponen los criterios en los que se ha de basar la ordenación pormenorizada del ámbito de la actuación, acordes con unos objetivos generales descritos, y que servirán de orientación para la redacción del Plan Especial o instrumento de ordenación que lo sustituya.
  - c) Actuaciones sobre piezas privadas, que a su vez se dividen en voluntarias y forzosas. Las primeras son todas aquellas iniciativas que, propuestas por los propietarios de parcelas concretas, responden a los objetivos de interés público de recualificar el ámbito turístico objeto de ordenación. Las segundas se limitan a determinados centros comerciales cuyo estado de degradación y obsolescencia, y la imposibilidad de haber alcanzado acuerdos con los propietarios, obligan al PMM a establecer mecanismos de intervención desde la Administración Pública para conseguir la renovación de los mismos.



- d) Determinaciones de gestión y ejecución, donde se explican los mecanismos normativos previstos para llevar a cabo las actuaciones previstas por el PMM así como cualesquiera otras que se planteen durante su vigencia. En este capítulo se exponen la regulación de las cesiones de plusvalías y dotacionales en las actuaciones privadas aisladas, el régimen de los convenios y las condiciones en que deben acometerse las actuaciones públicas.
- **Anexo a la Memoria de Ordenación:** documento en el que se incluyen, por áreas urbanas, las tablas comparativas de las distintas condiciones reguladoras de la edificación (de disposición, de ocupación, de altura y de superficie edificable). y usos, asignados por el PGO vigente y los establecidos por el presente PMM para cada una de las piezas, identificadas por los códigos específicos recogidos en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan.
4. **TOMO IV: Planos de Ordenación:** son los documentos en los cuales, sobre una representación cartográfica del territorio municipal, se recogen gráficamente los valores (o contenidos sustantivos) de las determinaciones que tienen una expresión gráfica y los códigos de las entidades geográficas necesarios para identificarlas y asociar a las mismas los valores sin expresión gráfica de las determinaciones urbanísticas que se recogen en las tablas de las correspondientes bases de datos geográficas normativas, así como, en determinados casos, los aspectos que, con carácter indicativo y, por tanto, sin ser estrictamente determinaciones urbanísticas, ilustran la propuesta de ordenación del PMM. Los planos de ordenación del PMM son los siguientes:
- Alternativas de ordenación, con un plano por cada uno de los temas estructurantes respecto de los cuales se han elaborado alternativas.
  - **Ámbito de ordenación del PMM:** plano en el que se recoge el ámbito territorial objeto del PMM, así como la división del mismo en áreas urbanas.
  - **Modelo urbanístico: destino de las áreas:** en el cual se asigna el destino preferente (o uso global) a cada una de las áreas urbanas en que se divide el ámbito de ordenación, de acuerdo con los objetivos legales de fomentar una especialización del núcleo turístico como criterio en la conformación del modelo urbanístico.
  - **Modelo urbanístico: estructura urbana:** en el cual se delimitan los elementos estructurantes calificados como tales por el PMM, sean viarios, espacios libres, equipamientos públicos o parcelas privadas con usos de tal carácter.
  - **Estructura viaria y de movilidad,** plano en el que se identifican los elementos principales que conforman la red viaria y peatonal, la red ciclista y otras redes de transporte público que, conforme al PMM, caracterizan la estructura viaria y de movilidad de Costa Adeje.
  - **Ordenación pormenorizada:** plano en el que se recogen todas las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada necesarias para resolver los actos de ejecución sobre las parcelas y espacios públicos, tanto las referidas a las alineaciones, como a las condiciones de edificación y de admisibilidad de los usos pormenorizados. Cada una de las piezas delimitadas por la ordenación urbanística se identifica con el código correspondiente, de modo que es posible consultar directamente –en la tabla correspondiente sistematizada– todas las determinaciones urbanísticas que le son de aplicación.
  - **Actuaciones y ámbitos de desarrollo del PMM:** plano en el que se delimitan los ámbitos de cada una de las actuaciones propuestas por el presente PMM, identificando cada uno de ellos con un código específico (que enlaza a la ficha correspondiente) y asignándole el tipo de actuación de que se trate.

5. **TOMO V: Normativa:** contiene las disposiciones necesarias para la aplicación del PMM y, a grandes rasgos su contenido puede dividirse en los siguientes grupos de normas:
- Las disposiciones de carácter general, que obedecen a la necesidad de homogeneizar en todo el ámbito de ordenación las condiciones de regulación urbanísticas, muchas de ellas heterogéneas al derivar de instrumentos de planeamiento parcial. Aparte de las normas que tradicionalmente se disponen en el primer título (ámbito territorial, definiciones básicas, naturaleza y alcance del PMM, etc.), dos son las materias fundamentales de este tipo de disposiciones. En primer lugar, las referidas a las definiciones y sistematización de los usos, de manera que el PMM cuente con unas referencias lo más precisas posibles para identificar y pronunciarse en la práctica sobre la autorización de actividades concretas. Complementariamente, se incorporan las que llamamos *normas sectoriales* de los usos; es decir, las condiciones que deben cumplir los distintos usos pormenorizados para ser autorizados, con independencia de su ubicación concreta en el territorio. En segundo lugar, las referidas a las determinaciones reguladoras de la edificación, también con la intención de definir con precisión y homogeneidad los parámetros habituales que se aplican en los actos de construcción (separaciones a linderos, altura, porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.) así como la forma de medirlos. Todas estas disposiciones generales serán de aplicación sobre la totalidad del ámbito de ordenación del PMM, de modo que derogarán las normas equivalentes del planeamiento vigente (por ejemplo, la identificación del uso que se pretende implantar mediante una iniciativa concreta se hará por referencia a la clasificación y definiciones del PMM; la forma en que se medirá la superficie edificable de un proyecto de construcción, igualmente).
  - Las disposiciones de ordenación sobre las piezas, que consisten en los *valores normativos* que se establecen sobre cada una de las piezas delimitadas por el PMM y que han de cumplirse para la autorización de cualesquiera actos de ejecución (por ejemplo, la concesión de una licencia de obra). Estas disposiciones aparecen sistematizadas en las tablas incluidas en el Anexo I de la Normativa del PMM lo que, en términos simples, equivale a que cada pieza (identificada en el plano de ordenación pormenorizada con un código específico) cuenta con una tabla asociada en la que se establece el valor normativo de todas las determinaciones de aplicación sobre la misma. A su vez, estas determinaciones se dividen en dos grandes grupos: las relativas a las condiciones de edificación y las que establecen el régimen de admisibilidad de los usos.
  - Las disposiciones de gestión y ejecución del PMM, que consisten en todas aquellas normas destinadas a regular las distintas actuaciones que pueden llevarse a cabo durante la vigencia del PMM (tanto previstas expresamente como no). Así, entre éstas, se contienen los mecanismos para realizar operaciones de renovación edificatoria, las formas en que deben cuantificarse y resolverse las obligaciones de los agentes privados (cesión de plusvalías, dotacionales, etc.), el régimen de los convenios urbanísticos, los instrumentos para fomentar e incluso forzar actuaciones de rehabilitación y/o conservación, etc. Pero también, referidas al espacio público, se desarrolla el régimen de las intervenciones, con especial atención a la regulación de las condiciones de ejecución de las actuaciones, distinguiendo según su naturaleza.
  - **Anexos a la Normativa:** contienen las fichas de actuaciones sobre el espacio público, el espacio público-privado y el espacio privado, la definición de usos pormenorizados, así como las tablas con el contenido dispositivo de cada pieza.
6. **TOMO VI: Memoria del Informe de Sostenibilidad Ambiental:** este documento comprende los contenidos exigidos en el “Documento de Referencia” para los PMM, con la finalidad de, a partir de la información y análisis de los aspectos ambientales, evaluar los efectos ambientales de las estrategias y las decisiones estructurantes de la ordenación que se propone. Estos contenidos son los siguientes:
- Esbozo del contenido del Plan y relaciones con otros planes y programas conexos.



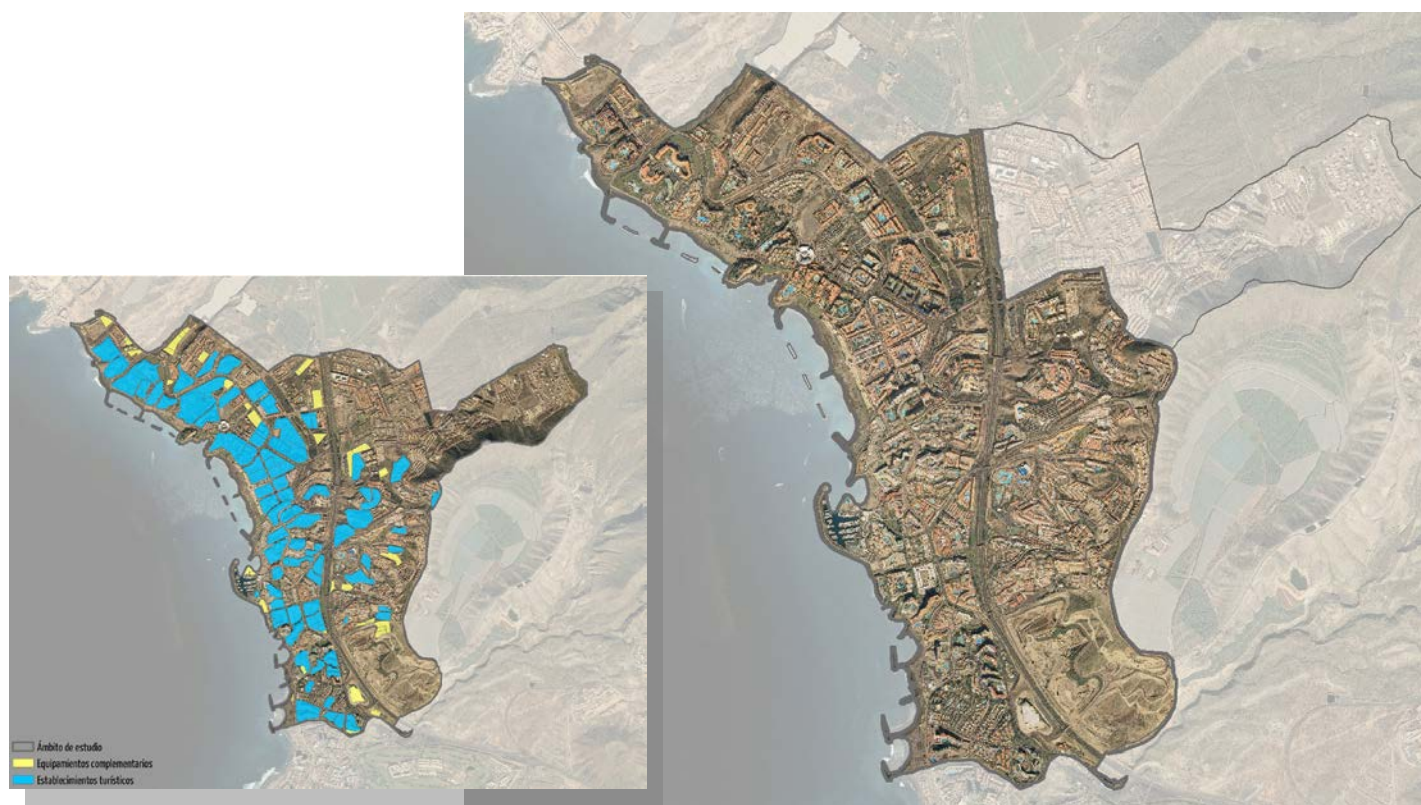


- Aspectos relevantes de la situación actual del Medio Ambiente y su probable evolución en caso de no aplicarse el Plan.
  - Diagnóstico ambiental (características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de modo significativo por el Plan).
  - Análisis de las alternativas planteadas y evaluación ambiental de las mismas.
  - Descripción de las Medidas ambientales y de seguimiento (incluyendo el informe sobre la viabilidad económica de las mismas).
  - Anexo del Informe de Sostenibilidad Ambiental con las fichas de evaluación de las actuaciones del PMM.
7. **TOMO VII: Planos del Informe de Sostenibilidad Ambiental:** son los documentos gráficos en los que, a las escalas adecuadas, se recogen los aspectos incluidos en el TOMO III:
- Planos de información (geología, hipsometría, clinometría, geomorfología, hidrología, vegetación, áreas de interés florístico, hábitats, suelo, paisaje, patrimonio cultural, riesgos, impactos ambientales).
  - Planos de diagnóstico (unidades ambientales homogéneas, problemática ambiental, calidad para la conservación, limitaciones de uso, potencialidades de uso).
8. **TOMO VIII: Memoria del Estudio de Movilidad Urbana:** este documento comprende el análisis de la movilidad (en sus diversas modalidades) en el ámbito del PMM y su entorno, incluyendo una recogida de información de la oferta (soporte físico y medios de transporte) y la demanda (con datos socioeconómicos), el análisis de su evolución previsible, el diagnóstico de los problemas y las líneas y propuestas de actuación, de las que derivan determinaciones concretas del PMM.
- **Anexos a la Memoria del Estudio de Movilidad Urbana:** Contienen un inventario detallado de las calles en formato de fichas con los datos obtenidos del trabajo de campo realizado en el ámbito de estudio, así como el estudio de tráfico y movilidad realizado en la vía que se encuentra entre las glorietas E72 (Las Américas) y la E74 (San Eugenio) frente al Siam Park y al futuro Siam Mall
9. **TOMO IX: Planos del Estudio de Movilidad Urbana:** son los documentos gráficos en los que, a las escalas adecuadas, se recogen los aspectos incluidos en el TOMO VIII y comprende tanto los de información específica (características de la red viaria, funcionamiento del tráfico e intensidades, nivel de servicio del viario, transporte público, etc.) como los de propuestas de ordenación.
10. **TOMO X: Estudio Económico:** este documento identifica las actuaciones previstas expresamente en el PMM, señalando respecto de cada una de ellas sus costes de ejecución aproximados, la prioridad relativa y los agentes (públicos o privados) a los que se asigna la realización de la misma. De otra parte, elabora una aproximación respecto de la viabilidad financiera de las propuestas, incorporando en los cálculos los ingresos previsible derivados de las actuaciones privadas aisladas (en especial, las plusvalías).

## 1.3. EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 1.3.1. DELIMITACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El núcleo turístico de Costa Adeje, junto con el de Arona, forma la ciudad turística más importante del suroeste de la Isla de Tenerife y uno de los principales destinos turísticos del archipiélago canario. El PMM de Costa Adeje establece la delimitación del ámbito territorial de ordenación donde materializar las estrategias de transformación del núcleo turístico, orientadas a reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta, creando un núcleo turístico con identidad y marca propia.



Ortofoto: Ámbito territorial de intervención del PMM de Costa Adeje. Fuente: GRAFCAN S.A.U.

El ámbito territorial de ordenación del Plan se define a partir de la identificación del área de mayor intensidad actual del uso turístico, no sólo desde el punto de vista del destino del suelo determinado por el planeamiento municipal vigente, sino atendiendo también a la consolidación real de este uso, e incluyendo áreas consideradas como una oportunidad para la mejora y futuro desarrollo de la ciudad turística.

Partiendo de estas premisas y basándonos en los datos proporcionados por el análisis y diagnóstico realizado en el área de estudio, correspondiéndose con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Adeje-, el ámbito territorial de este Plan queda comprendido por los sectores de Fañabé-El Duque, Playa de las Américas y el sector de San Eugenio-Torviscas, descartándose por carecer de espacio turístico, todo el sector Miraverde-Torviscas Alto, y el extremo sureste del sector San Eugenio-Torviscas.

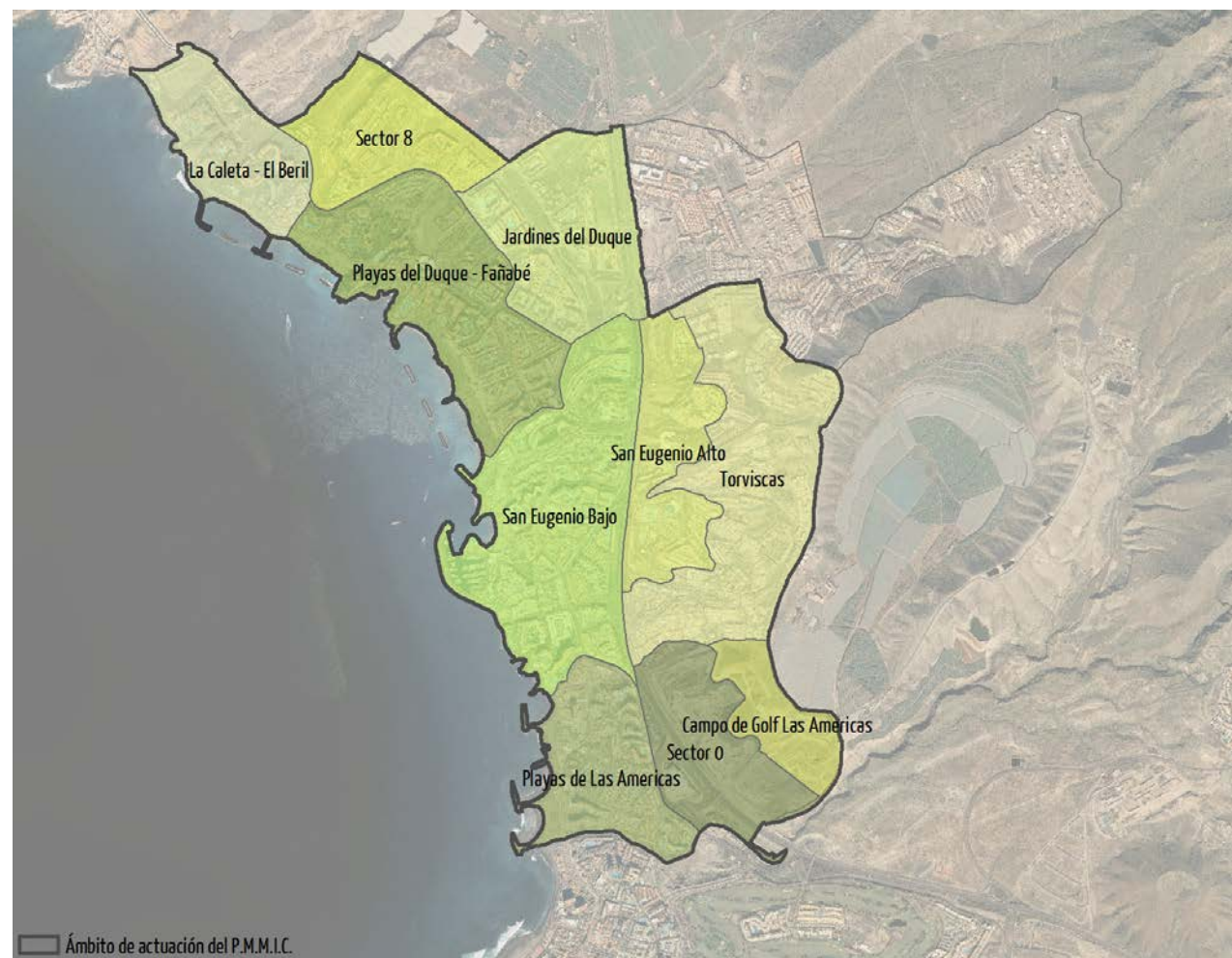




### 1.3.2. DIVISIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL EN ÁREAS URBANAS

El ámbito territorial de ordenación del PMM de Costa Adeje presenta, por su dimensión y desarrollo, una estructura interna diversa y compleja, configurándose como la suma de áreas con características urbanas diferenciadas desde un punto de vista morfológico y funcional, mejor o peor articuladas entre sí.

Tras realizar un examen exhaustivo de la conformación de la Ciudad Turística y atendiendo a las características morfotopológicas actuales (trama, grado de consolidación y desarrollo, topografía, usos, etc.), se determina la existencia de diez áreas urbanas diferenciadas en el interior del ámbito territorial de ordenación:



Ortofoto: Delimitación de Áreas Urbanas del PMM de Costa Adeje. Elaboración propia



CÓDIGO	NOMBRE DEL ÁREA URBANA	SUPERFICIE
01	Playa de Las Américas	435.547 m <sup>2</sup>
02	San Eugenio Bajo	962.404 m <sup>2</sup>
03	Playas del Duque - Fañabé	754.496 m <sup>2</sup>
04	La Caleta - El Beril	377.252 m <sup>2</sup>
05	Sector 8	387.312 m <sup>2</sup>
06	Jardines del Duque	577.750 m <sup>2</sup>
07	San Eugenio Alto	394.471 m <sup>2</sup>
08	Sector 0	426.304 m <sup>2</sup>
09	Campo de Golf Las Américas	217.150 m <sup>2</sup>
10	Torviscas	899.053 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN</b>		<b>5.431.738 m<sup>2</sup></b>

Tabla: Áreas Urbanas del PMM de Costa Adeje. Elaboración propia

La finalidad fundamental de la delimitación de áreas urbanas dentro del ámbito territorial del PMM es contar con zonas con la suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismas, que constituyan referencias válidas para la ordenación estructural y especialmente para la pormenorizada. Dada su función, las áreas delimitadas no coinciden exactamente con las delimitaciones de las áreas definidas en la fase de análisis y diagnóstico.

- **Área urbana 01: PLAYA DE LAS AMERICAS:** situada junto al municipio de Arona, constituye la zona más antigua de la ciudad turística de Costa Adeje. Limita al Sur con el Barranco de Troya, al Norte con el Paseo Cándido García San Juan, la Avenida Eugenio Domínguez Afonso y la TF- 481, al Oeste por la TF- 481 y al Este con la Avenida Rafael Puig Lluvina. Esta área, en el que conviven el uso turístico con el residencial, presenta una trama irregular y una morfología urbana dispar, con presencia de parcelas ocupadas por los bloques abiertos de mayor altura de todo el ámbito de ordenación, rodeado edificaciones de tipología de ciudad jardín. Existe gran variedad de centros comerciales en la zona, sin embargo, su mala conservación, su bajo nivel de calidad, y su oferta no especializada, han provocado la escasa demanda de la actividad y el cierre de muchos locales comerciales. La principal oferta de dotaciones y espacios libres de la zona se localiza en torno a dos ejes: el eje litoral, conformado por el paseo marítimo que bordea su frente costero y conecta las playas de Troya y del Bobo; y el eje de la TF-1, en torno a la cual se sitúan dotaciones tan significativas como el Palacio de Congresos Magma, la Estación de Guaguas y la Comisaría de Policía Nacional de Adeje.
- **Área urbana 02: SAN EUGENIO BAJO:** representa el área de crecimiento natural del área urbana colindante de Playa de Las Américas, teniendo una antigüedad y una problemática similar. Limita al Sur con el Paseo Cándido García San Juan, la Avenida Eugenio Domínguez Afonso y la TF- 481, al Norte con la Avenida de Berlín, la Avenida Bruselas y la calle peatonal situada junto al Hotel Iberostar Torviscas Playa, Al Oeste con la Autopista del Sur TF-1 y al Este con el Paseo Marítimo que va desde el Hotel Iberostar Bouganville Playa hasta el Centro Comercial Costas. Está área presenta la trama urbana más densa y compacta de Costa Adeje, de manzanas irregulares y calles estrechas dispuestas a lo largo de un terreno en pendiente, con una ocupación de parcelas media-alta y tipologías edificatorias muy diversas, en ocasiones algo deteriorada y obsoleta en cuanto a sus instalaciones. El uso turístico y comercial se concentra en la franja costera, y pierde intensidad a medida que avanzamos hacia el interior, dando lugar a usos mixtos y los problemas más significativos de residencialización y obsolescencia. Debemos destacar también la presencia del puerto deportivo Puerto Colón.



- **Área urbana 03: PLAYAS DEL DUQUE – FAÑABÉ:** Limita al Sur con la Avenida Bruselas y la calle peatonal situada junto al Hotel Iberostar Torviscas Playa, al Norte con el sendero peatonal ubicado junto al Hotel El Mirador Iberostar, al Oeste con la Avenida Bruselas y al Este con el Paseo Marítimo que va desde el Centro Comercial Costas hasta el Hotel El Mirador Iberostar. La conformación de este ámbito es más clara y ordenada que los definidos anteriormente. Su desarrollo urbanístico, orientado principalmente al uso turístico de alojamiento, ha configurado una trama básicamente reticular, lo que permite tener una visión más homogénea de esta área urbana. El gran peso del uso de alojamiento turístico en el sector, fundamentalmente hotelero, ha propiciado la aparición de una importante dinámica comercial como uso complementario, vinculada a centros comerciales de gran calidad. Pese a existir problemas de convivencia entre diferentes tipologías edificatorias, los establecimientos en su conjunto poseen un buen aspecto estético y de conservación.
- **Área urbana 04: LA CALETA – EL BERIL:** Se encuentra limitado al Sur con el sendero peatonal ubicado junto al Hotel El Mirador Iberostar, al Norte con la Avenida Las Gaviotas, al Oeste con la Avenida Bruselas y la Carretera Fañabé- La Caleta y al Este con el Paseo Marítimo que va desde el Hotel El Mirador Iberostar hasta La Playa de La Enramada. Presenta una trama clara y ordenada, con manzanas de dimensión considerable, ocupadas en muchos casos por un único complejo turístico de alojamiento, que ostentan alturas proporcionales al tamaño de la parcela y al espacio libre de ésta. El único edificio residencial del área se integra estéticamente con el resto de los establecimientos, que en su conjunto gozan de un alto nivel de conservación. A pesar del peso del uso turístico en el sector, la oferta de equipamientos, espacios libres y de actividad comercial complementaria a la actividad turística es escasa. No obstante, existe gran número de parcelas vacantes que permitirían solventar estas deficiencias.
- **Área urbana 05: SECTOR 8:** representa el área de crecimiento de la ciudad turística de Costa Adeje. Limita al Sur con La Calle Helsinki, al Norte con el suelo urbanizable junto a los Apartamentos Mango, al Oeste con la Calle de Agando y al Este con la Avenida Bruselas y la Carretera Fañabé- La Caleta. Esta área presenta una estructura urbana reticular y ordenada, contando con la presencia de numerosos establecimientos de alojamiento, fundamentalmente hoteleros, en torno al eje estructurante interior de la ciudad turística. En los últimos años se han establecido en su franja interior, bolsas residenciales con características de vivienda vacacional y estándares de calidad elevados. Pese a todo ello, aún podemos encontrar un gran número de espacios vacantes no tratados, que si bien constituyen una gran oportunidad para el desarrollo futuro de todo el ámbito, perjudican la imagen de una ciudad turística de calidad.
- **Área urbana 06: JARDINES DEL DUQUE:** Este ámbito, al igual que el anterior, es un área en desarrollo que posee un gran número de parcelas vacías. Se halla delimitado al Sur por la Avenida de Berlín, al Norte por la Calle Finlandia, al Oeste por la Autopista del Sur TF-1 y al Este por la Avenida Bruselas. Su trama urbana de estructura reticular, se articula en torno a un gran parque urbano longitudinal que divide el área urbana en dos zonas claramente diferenciadas: una turística –situada junto a la Avenida Bruselas-, y otra residencial- en el lado contrario, junto a la Autopista-.
- **Área urbana 07: SAN EUGENIO ALTO:** Su conformación urbana está fuertemente condicionada por su topografía y es la que más acusa la presencia de la TF-1 y la desarticulación que esta infraestructura genera con la zona turística costera. Limita al Sur con la Avenida Austria y el sendero que bordea el Apartahotel Malibu Park, al Norte por la Calle Lisboa, al Oeste con la Calle Italia, la Calle Dinamarca, la Avenida Europa, la Avenida Austria, la Calle Alemania, la Calle País Vasco, la zona ajardinada entre Los Apartamentos Laguna Park y los Apartamentos Windsor Park, límite exterior de los Apartamentos Neptuno y Bouganville, la Calle Madrid, el sendero peatonal junto al Centro Comercial Cosmos, la Calle Galicia y la vía existente entre los Apartamentos Villa Tagoro y los apartamentos La Pineda y al Este con la Autopista del Sur TF-1. Su trama urbana es irregular y sinuosa, fruto de la adaptación a la topografía existente, con manzanas de diversos tamaños y en las que predomina el uso turístico. Debido a la gran pendiente del terreno, la tipología edificatoria dominante es la edificación aterrazada y en hilera, y se detectan grandes



carencias en su oferta de espacios libres. En contrapartida, cabe destacar la presencia de equipamientos de interés turístico, tales como Aqualand Costa Adeje y el Centro Comercial & Ocio Gran Sur, convirtiéndola en una zona más atractiva.

- **Área 08: SECTOR 0:** Esta área, que limita al Sur con el suelo urbanizable ubicado junto al Siam Park, al Norte con la Calle Helsinki, al Oeste con el viario que bordea las instalaciones del Siam Park y al Este con la Avenida de los Pueblos; está constituida por los principales equipamientos estructurantes de Costa Adeje, que en algunos de los casos llegan a trascender en cuanto a capacidad atractora al ámbito insular. Entre ellos encontramos el Siam Park, El Centro de Congresos de Adeje (el Magma), la Estación de Guaguas y la Comisaría de Policía Nacional de Adeje.
- **Área 9: CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS:** Esta área se localiza junto al Barranco de Troya, la Caldera del Rey y el parque acuático del Siam Park. Se trata de un sector residencial de tipología unifamiliar en vías de desarrollo, con grandes bolsas de suelo vacante en su interior. Destaca por su estructura urbana irregular, fruto de la adaptación a las fuertes pendientes del terreno.
- **Área 10: TORVISCAS:** Ubicada en la zona alta de la ciudad turística, junto al Monumento Natural de La Caldera del Rey, esta área urbana posee las mismas características del área anexa de San Eugenio Alto, al desarrollarse ambos sectores en un terreno de elevada pendiente. Por esta circunstancia, su trama urbana es heterogénea, con calles longitudinales de trazados orgánicos y pendientes relativamente suaves que se adaptan a la topografía, y transversales de considerable pendiente, cuyas manzanas presentan diversidad de tamaños, predominando el uso residencial. En el tejido residencial se entremezclan, sin orden aparente, los establecimientos turísticos, que por lo general ocupan parcelas de grandes dimensiones. Debido a la gran pendiente del terreno, la tipología edificatoria dominante es la edificación aterrazada y en hilera. Al igual que en el ámbito de San Eugenio Alto, existe un grave problema con los espacios libres, debido a que éstos no se pueden desarrollar en algunos puntos por la topografía del lugar, convirtiéndose en espacios libres inaccesibles.

Como ya se ha dicho, el ámbito territorial de ordenación del PMM abarca, según lo recogido en el PTOTT, dos Zonas Turísticas, las correspondientes a Los Cristianos-Las Américas y Adeje-Isora. Cada Zona Turística subdivide su territorio en Áreas Turísticas, las cuales guardan referencia, o correspondencia en algunos de los casos, con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de la Ciudad Turística. Sin embargo, no todas las áreas que conforman ambas Zonas Turísticas pertenecen al ámbito de ordenación del presente documento, distinguiéndose en la Zona Turística Los Cristianos – Las Américas, San Eugenio Bajo (7), Laderas de la Caldera del Rey (9) y parte del área turística de San Eugenio Alto (4); y en la Zona Turística Adeje – Isora, nos encontramos con las áreas turísticas de Playas de Duque – Jardines del Duque (9), Sector 8-La Enramada (17), El Beril (10), y parte de La Caleta (18).

Por otro lado, la división de áreas urbanas del PMM supone un mayor número de ámbitos que los definidos por el PTOTT. Ello se debe a que, en base a sus especiales particularidades de conformación por sucesión de planes parciales, se han distinguido en el interior de su estructura urbana zonas con la suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismas que justifican su subdivisión. De igual modo, entre ambas delimitaciones (PMM y PTOTT) existen divergencias, derivadas fundamentalmente de un mayor detalle de la división de áreas urbanas.

A continuación, se relacionan y describen las 7 Áreas Turísticas de acuerdo el PTOTT, señalando para cada una de ellas la correspondencia con la división en áreas urbanas del PMM.

#### ZONA TURÍSTICA LOS CRISTIANOS-LAS AMÉRICAS

- **Área Turística 4: San Eugenio Alto,** área de destino mixto que contiene las áreas urbanas San Eugenio Alto (7), Torviscas (10) y parte del área urbana Sector 0 (8).
- **Área Turística 7: San Eugenio Bajo,** área de destino turístico que incluye las áreas urbanas de Playa de las Américas (1), San Eugenio Bajo (2), así como una pequeña parte de las áreas urbanas de Playas del Duque – Fañabé (3) y Jardines del Duque (6).

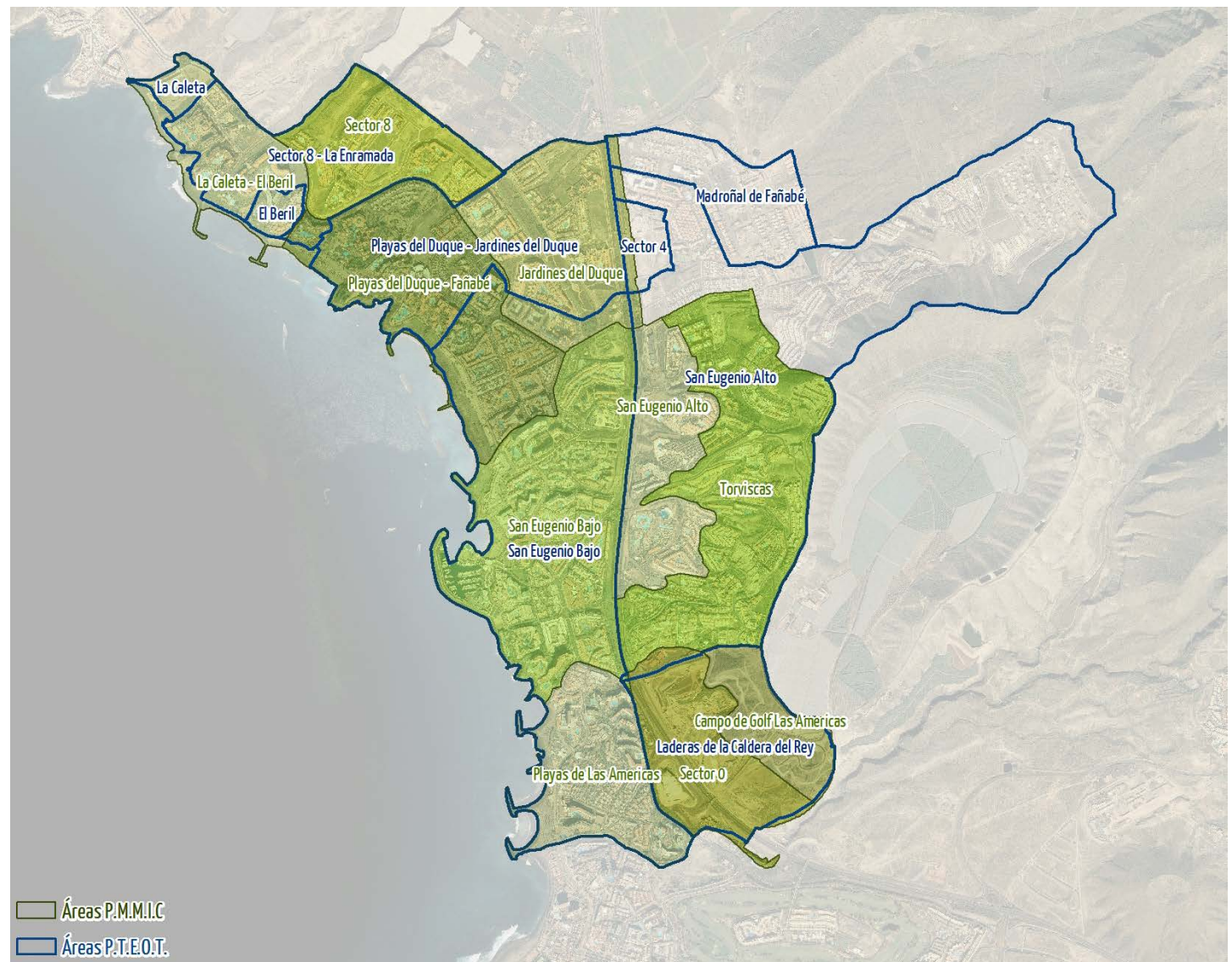




- **Área Turística 9: Laderas de la Caldera del Rey**, área de destino mixto que contiene las áreas urbanas Sector 0 (8) y Campo de Golf Las Américas (9).

#### ZONA TURÍSTICA LOS CRISTIANOS-LAS AMÉRICAS

- **Área Turística 9: Playas del Duque – Jardines del Duque**, área de destino turístico que contiene una buena parte de las áreas Jardines del Duque (6) y Playas del Duque – Fañabé (3).
- **Área Turística 17: Sector 8 – La Enramada**, área de destino turístico que incluye la totalidad del área urbana Sector 8 (5), una buena parte del área de La Caleta- El Beril (4) y un pequeño ámbito del área urbana Playas del Duque–Fañabé (3).
- **Área Turística 10: El Beril y Área Turística 18: La Caleta**, áreas de destino turístico que contienen, respectivamente, pequeñas proporciones del área urbana de La Caleta – El Beril (4).



Plano: Superposición de las Áreas Urbanas del ámbito de ordenación del PMM y las Áreas turísticas del PTOTT en la zona turística de Costa Adeje. **Elaboración propia.**

En la presente tabla se muestran de manera más clara y ordenada las Áreas Turísticas establecidas por el PTOTT, y las áreas urbanas propuestas por el PMM, y su correspondencia:

ÁREAS TURÍSTICAS DEL PTOTT (AT)				ÁREAS URBANAS DEL PMM (AU)		
Zona turística	Código	Denominación	Destino	Código	Denominación	
LOS CRISTIANOS-LAS AMÉRICAS	9	Laderas de la Caldera del Rey	Mixta	08	Sector 0	
				09	Campo de Golf Las Américas	
	4	San Eugenio Alto	Mixta	07	San Eugenio Alto	
				10	Torviscas	
	7	San Eugenio Bajo	Turística	01	Playa de las Américas	
				02	San Eugenio Bajo	
				03	Playas del Duque	
				06	Jardines del Duque	
	ADEJE-ISORA	9	Playa del Duque-Jardines del Duque	Turística	03	Playas del Duque
					06	Jardines del Duque
17		Sector 8 La Enramada	Turística	05	Sector 8	
				04	La Caleta – El Beril	
				03	Playa del Duque	
10		El Beril	Turística	04	La Caleta – El Beril	
18	La Caleta	Turística	04	La Caleta – El Beril		

**Tabla:** Comparación de las Áreas Turísticas del PTOTT y las Áreas Urbanas del ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia.**



## 1.4. EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

En la elaboración del documento que conforma el PMM de Costa Adeje se ha seguido un proceso metodológico que consta de varios trabajos que se van realizando sucesivamente.

Los trabajos comienzan delimitando el ámbito de estudio, el cual en este caso se corresponde con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Los Cristianos-Las Américas y con los ámbitos 9,10 y 17 de la Zona Turística de Adeje-Isora en el término municipal de Adeje, integrando el continuo edificado de Costa Adeje en el ámbito de estudio hasta su contacto con el núcleo de La Caleta.

Posteriormente se establecen todos los aspectos objeto de estudio y se agrupan por temas. La **información** necesaria se recopila mediante trabajo de campo, solicitud de información a las distintas administraciones y encuestas a turistas y residentes. Todos los datos obtenidos se estudian, contrastan, completan, validan y, posteriormente, se organizan conformando parte de los documentos de información, informe de sostenibilidad ambiental y estudio de movilidad.

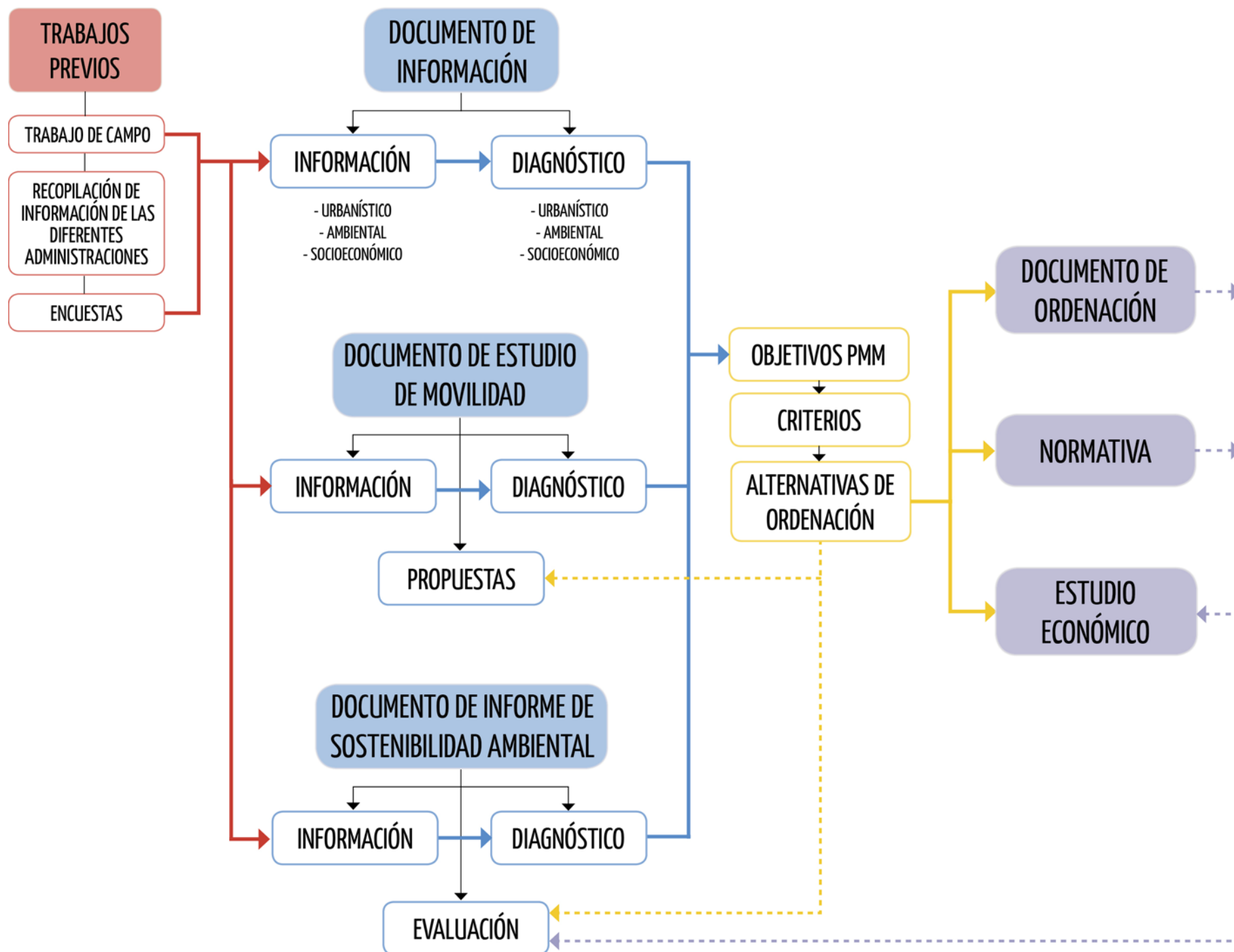
Posteriormente la información se analiza realizando un trabajo de **diagnóstico** en el que se extraen todos los problemas y oportunidades del ámbito turístico.

Llegados a este punto se replantea si la delimitación del ámbito de estudio es la adecuada o aparecen zonas que hay que eliminar o incorporar al ámbito objeto de ordenación por el PMM. A partir de aquí se está en disposición de fijar los **objetivos** generales para la modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Costa Adeje, estableciendo entonces los **criterios** que regirán la ordenación del ámbito. Atendiendo a lo anterior, se define el modelo para la ciudad turística y la estrategia a seguir para la consecución de los objetivos fijados. En base a todo ello, se plantean diferentes **alternativas** de ordenación.

La alternativa elegida se tomará como modelo de partida para la elaboración del documento de **ordenación** del PMM y su normativa, los cuales se evaluarán en el estudio económico y financiero y en el informe de sostenibilidad ambiental.



## ESQUEMA METODOLÓGICO DEL DOCUMENTO DEL PMM DE COSTA ADEJE:



## 1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

*“El destino turístico comprende el conjunto de productos y servicios turísticos que se ofertan en un territorio concreto -caracterizado por una estructura social y económica, una normativa y una imagen de marca común-. Esos productos y servicios, que se complementan y a la vez compiten entre sí, participan de los bienes, infraestructuras, equipamientos y recursos (naturales, culturales, sociales) del espacio físico en el que se insertan”. Actualización de la Estrategia Turística de Tenerife 2012-2015, Turismo de Tenerife.*

Para abordar los retos de futuro del destino turístico de Costa Adeje, el presente Plan se ha marcado una serie de objetivos, todos ellos derivados de la diagnosis realizada, que a su vez atienden con carácter general a los objetivos y criterios enunciados en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el planeamiento insular y territorial de ordenación turística de la isla. Estos objetivos se agrupan en torno a los tres grandes pilares que el PMM debe atender en la regeneración del destino de Costa Adeje: el espacio físico, la promoción y la gestión.

### ESPACIO FÍSICO

1. **Impulsar un nuevo destino moderno, sostenible, competitivo y de calidad**
2. **Mejorar y renovar las infraestructuras turísticas y la planta de alojamiento**
3. **Potenciar los recursos turísticos naturales, paisajísticos y culturales**

Los criterios específicos para la consecución de estos objetivos se pueden resumir en los siguientes:

- Ordenar la actividad turística de tal modo que se contribuya a la mejora de la calidad de vida de la población turística y residente, de su bienestar social y a la conservación de sus signos de identidad, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y la ciudad turística Arona-Costa Adeje.
- Desarrollo de una ordenación del territorio que garantice la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas existentes.
- Adoptar medidas orientadas a la eliminación de todo tipo de impactos y de las alteraciones producidas por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de elemento contaminante que pudiera derivarse de la actividad del núcleo, ya que pueden poner en riesgo los recursos de la ciudad, e intentar buscar estrategias sostenibles para su posible reutilización.
- Definir e implantar una imagen de marca turística para la ciudad turística Arona-Costa Adeje y establecer las líneas estratégicas de diseño conforme a la misma, tanto del espacio público como del espacio privado, cuya combinación muestre una imagen homogénea de calidad y dote a la ciudad turística de una singularidad e identidad propia frente a otros destinos turísticos.
- Definir una ordenación que propicie la mejora e innovación de las actividades ofertadas en la ciudad turística, adaptándolas a las necesidades y exigencias actuales de los turistas; así como el fomento de nuevas actividades en la naturaleza, -como las acuáticas, el senderismo y rutas que muestran los valores de la zona-, ya que el lugar ofrece multitud de posibilidades de desarrollo por la cantidad de recursos naturales y paisajísticos que posee. Con ello se conseguirá ofertar un producto más competitivo y de mejor calidad.
- Implantar un sistema de movilidad que fomente la intermodalidad y el uso de transportes alternativos al automóvil, -tales como la bicicleta, el transporte público- en el que el peatón sea el usuario protagonista.

- Fomentar actuaciones destinadas a mejorar la movilidad y accesibilidad al ámbito, así como la conectividad interior, que facilite el tránsito de peatones desde las zonas más altas hasta las cercanías del mar.
- Unificar y desarrollar acciones en la franja costera como espacio clave del núcleo turístico, potenciando los recursos paisajísticos presentes, dando continuidad al paseo marítimo y mejorando los accesos a la misma.
- Mejorar y recuperar para el peatón el espacio público asociado a los ejes comerciales.
- Crear un sistema de espacios libres articulados entre sí, conformando ejes verdes que estructuren la ciudad turística y conecten los equipamientos y áreas de oportunidad existentes.
- Recualificar los espacios libres mediante una estrategia de diversificación y ampliación de la oferta de ocio y servicios compatibles, que favorezca un modelo de gestión que garantice la ejecución y posterior mantenimiento de los mismos.
- Realizar una ordenación racional del territorio, que contribuya a la especialización de las áreas en función del carácter turístico o residencial que se le asigne, con el fin de evitar conflictos de funcionalidad y acotar la residencialización de los establecimientos alojativos.
- Reorientar las iniciativas, tanto públicas como privadas, hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa y de actividad complementaria existente, estableciendo los parámetros de ordenación necesarios que incentiven el tránsito hacia el nuevo modelo propuesto.
- Establecer nuevos parámetros urbanísticos, en concordancia con el modelo de ciudad turística que se pretende conseguir, que posibiliten una mejora sustancial de la ciudad e incentiven a los propietarios a renovarse. Los parámetros urbanísticos de las piezas turísticas deberán posibilitar que los establecimientos alojativos existentes de mayor antigüedad y que presentan un estándar de densidad muy bajo, puedan mejorar su oferta complementaria y alcanzar un estándar óptimo de calidad, equiparable a los establecimientos turísticos más recientes y, en su caso, favorecer el incremento de categoría de los mismos a través del desarrollo de los incentivos de renovación contenidos en la legislación vigente.
- Fomentar la utilización de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua, y a la correcta gestión de los residuos, para mejorar la sostenibilidad de los establecimientos turísticos, favoreciendo el destino y el producto ofertado.

## PROMOCIÓN

4. Promover el destino Arona-Costa Adeje y atraer a un mercado de mayor valor
5. Diversificar la oferta complementaria
6. Proteger y poner en valor la identidad de Costa Adeje

Los criterios específicos para llevar a cabo estos objetivos se resumen en:

- Promover e incentivar medidas para la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales, servicios y productos turísticos existentes, adaptándolas a una nueva imagen de calidad, y conseguir captar con ello nuevos segmentos de mercado y atraer a un turista de mayor poder adquisitivo que gaste más en destino.





- Promocionar el destino de Costa Adeje por los recursos naturales, paisajísticos y culturales que posee, y no únicamente en una oferta centrada en el turismo de sol y playa. Costa Adeje ofrece multitud de elementos que lo convierten en un destino singular: por ser un destino seguro, rodeado de un ambiente social hospitalario y estable; por poseer dos parques acuáticos con gran relevancia internacional, siendo uno de ellos reconocido por los medios especializados como uno de los mejores del mundo; por disponer de equipamientos culturales con un gran valor arquitectónico, como el MAGMA; por tener un puerto deportivo que permite realizar diversas actividades a turistas de distinto nivel adquisitivo (actividades náuticas, de avistamientos de cetáceos, los recorridos en barco y clases de buceo); así como la posibilidad de desarrollar actividades vinculadas con la montaña con punto de salida desde el núcleo, como el senderismo.
- Impulsar la promoción y comunicación on-line del núcleo turístico de Costa Adeje, aprovechando las nuevas tecnologías, que nos permita conectar con el mayor número de mercados emisores posibles, así como con nuevos inversores privados, consiguiendo con ello consolidar el destino frente a otros mercados. Por ejemplo, a través de nuevas páginas web, campañas publicitarias on-line, etc., que oferten el nuevo modelo propuesto y que destaquen las bondades y las posibilidades del destino que lo diferencian del resto.
- Apostar por el incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- Adoptar un régimen de usos liberalizador y flexible que favorezca la implantación de una variada oferta complementaria y acote la sobrecarga comercial existente, -evitando el cierre de un alto porcentaje de locales que proporcionan a la ciudad de un aspecto de abandono-, controlando a su vez la aparición de actividades no deseadas para la ciudad turística.
- Adaptar y mejorar los establecimientos, sus modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado, teniendo en cuenta que los turistas actuales tienen necesidades y pretensiones diferentes a las de los turistas que nos visitaban al comienzo del boom turístico.

## GESTIÓN

7. **Generar más empleo y de mayor calidad**
8. **Implementar la calidad de servicios del destino**
9. **Atraer inversión privada**

Los criterios específicos para llevar a cabo estos objetivos son:

- Potenciar la creación de nuevos negocios y actividades de ocio, y atraer capital inversor al ámbito para posibilitar intervenciones que repercutan en la creación de empleo.
- Proporcionar herramientas a la administración pública para obligar a la renovación de centros y galerías comerciales existentes en destacada situación de obsolescencia y deterioro. Las medidas a tomar deben ir dirigidas a integrarlos en la trama urbana actual y relacionarlos con los centros y ejes comerciales de alta calidad de la ciudad.
- Fomentar una atención de alta calidad a los turistas, a través de un personal cualificado, en conformidad al aumento de calidad de los establecimientos turísticos existentes y la especialización de usos de la oferta complementaria que se pretende conseguir.

- Profesionalizar la gestión urbanística e implantar modelos avanzados de gestión pública y privada que permitan la gestión integral del destino turístico, como requisito para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa y la satisfacción del visitante.
- Propiciar que cualquier tipo de intervención que suponga una inversión en la ciudad turística se pueda materializar con la mayor facilidad, claridad y rapidez posible, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable, siempre y cuando esto suponga una mejora en la ciudad y se consigan los objetivos mínimos establecidos previamente.

## 1.6. DEFINICIÓN DEL MODELO

### 1.6.1. EL MODELO DE CIUDAD

Costa Adeje tiene como gran atributo el unir en un mismo lugar un desarrollo urbano compacto con un paisaje natural con características singulares y bien diferenciadas. Es un espacio donde el visitante encuentra multitud de experiencias, ya que su desarrollo costa – montaña permite disfrutar de diferentes sensaciones según el lugar de la ciudad en que te sitúes.

En la zona costera podemos disfrutar de sus playas y un paisaje único, donde se puede observar el mar, el Teide, así como del paisaje formado por la Caldera del Rey y el Roque del Conde, que presiden el municipio de Adeje. El segundo escenario lo encontramos cuando nos adentramos en la trama urbana de la ciudad, donde descubrimos edificaciones de gran altura, diversidad de espacios libres y viarios de gran relevancia urbana, variedad de equipamientos y establecimientos de ocio, etc., que nos acercan a la idea de una gran urbe, y que nos permiten disfrutar de una gran variedad de servicios. Por último, el tercer escenario se produce en la zona alta de la ciudad, al abrigo del paisaje natural de La Caldera del Rey, en el que podemos disfrutar del tejido urbano Arona-Costa Adeje y, que nos presenta una ciudad más tranquila y pausada, acompañado de la imagen de fondo de Isla de La Gomera.

Saber poner en valor todas estas particularidades es uno de los principales objetivos del modelo urbanístico: la búsqueda de fortalezas en su estructura urbana y productiva, el poner en valor la multitud de recursos naturales y paisajísticos que posee y el potenciar la oferta especializada de diversos servicios de ocio, son los atributos idóneos para ser competitivos en el entorno global del turismo.

El modelo de ciudad que plantea en PMM se fundamenta en cuatro sistemas organizativos: el sistema viario y de movilidad, el sistema costero, el sistema de espacios libres y equipamientos, y el sistema comercial; que se desarrollarán en apartados sucesivos.

Se persigue un modelo de ciudad turística moderna, activa y de calidad, que resulte competitiva y proporcione confort y satisfacción a turistas y residentes. El nuevo modelo precisa de la creación de una identidad propia, una marca basada en las fortalezas del ámbito. Este cambio de modelo exige de la implicación de todos los agentes participantes, y de un horizonte temporal relativamente amplio, que permita la adaptación y puesta en marcha de todas las iniciativas de mejora a desarrollar.

### Generando una identidad. Concepto y materialización

La ciudad turística de Costa Adeje, junto con Arona, queda enmarcada por una serie de elementos naturales predominantemente volcánicos y de gran importancia paisajística, situados tanto dentro de la trama urbana, como fuera de ésta. Sin embargo, la percepción de la naturaleza desde la ciudad es escasa y no resulta fácil entrar en contacto directo con ella.

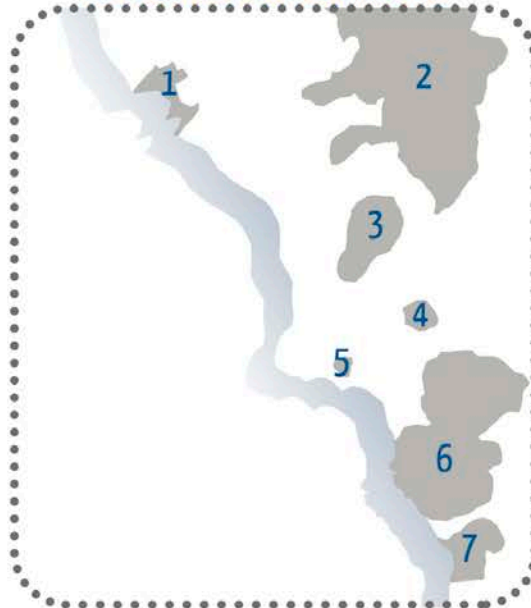




Acentuando el potencial de este entorno, se propone que la esencia de esta naturaleza se refleje en ciertos espacios que antes le pertenecieron, ocupando zonas libres, ejes transversales, barrancos, zonas ajardinadas, etc.

La idea general, el concepto, es que el recorrido o la invasión rehabilitadora de la naturaleza en la ciudad turística, se realice a imagen de la lava que nace de un volcán en erupción y que, en forma de coladas, va descendiendo hasta la costa consolidando un nuevo litoral y, conformándola como uno de los elementos de mayor riqueza paisajística del lugar.

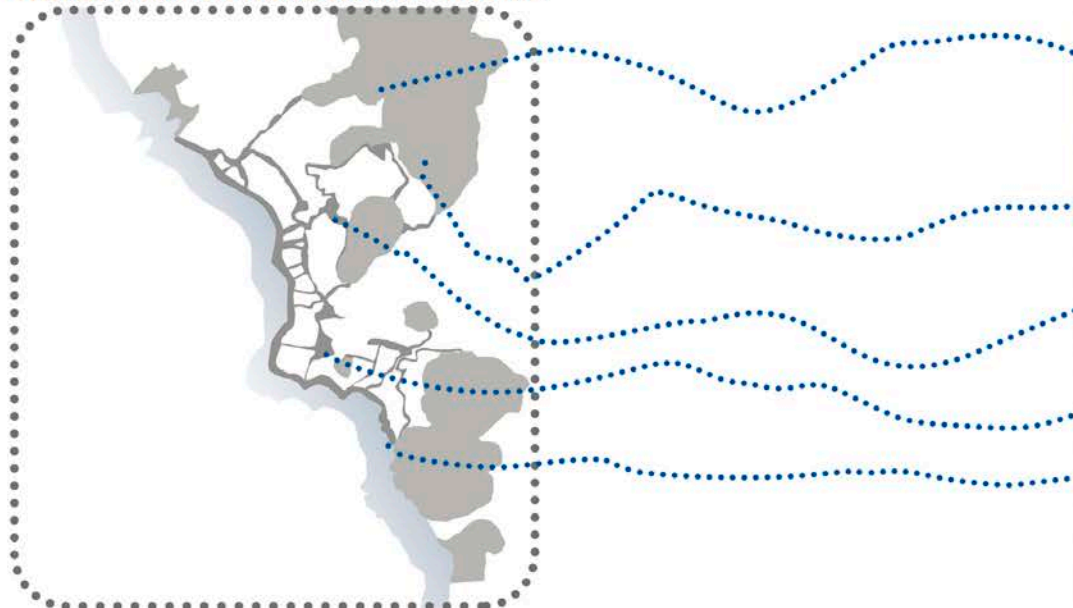
**PAISAJE VOLCANICO PREDOMINANTE**



1. Sitio de interés científico La Caleta
2. Reserva natural Barranco del Infierno
3. Monumento natural Caldera del Rey
4. Cono Volcánico Mojón del Rey
5. Montaña de Chayofita
6. Monumento natural Montaña de Guaza
7. Reserva Natural Especial Malpaís de Rasca



**RECORRIDO PROPUESTO DE LAS COLADAS VOLCANICAS**



Diagramas: Idea de Marca. Elaboración : propia.



La composición y naturaleza geológica del litoral de Adeje y Arona, hace que presenten una combinación notable de materiales, formas y colores. El terreno natural, formado por rocas volcánicas con características antagónicas, rocas basálticas y las rocas ignimbritas, hace posible esta riqueza de contrastes. Las rocas basálticas se caracterizan por sus colores oscuros, por sus formas quebradas y por su dureza; en contraposición a las ignimbritas, que destacan por sus colores claros, sus formas sinuosas y su menor dureza.

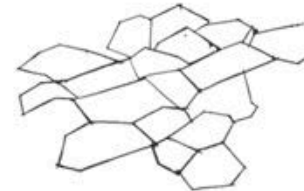
#### ROCAS BASÁLTICAS:

COLORES: oscuros (escala de grises)

FORMAS: quebradas y rectilíneas

DUREZA: alta

RESISTENCIA A LA EROSIÓN: alta



#### ROCAS IGNIMBRITAS:

COLORES: claros (escala de terrosos)

FORMAS: sinuosas y curvilíneas

DUREZA: baja

RESISTENCIA A LA EROSIÓN: baja



SUCESION DE CONTRASTES DEL LITORAL

Diagramas: Idea de Marca. Elaboración: propia.



Dada la identidad del lugar, sus características, y siguiendo la imagen de marca creada, se plantean para su implementación y desarrollo, líneas de diseño de materialización del espacio público de la ciudad, en los que englobamos el sistema de espacios libres, el sistema costero, con el paseo marítimo y sus playas y el sistema comercial, conformado por el espacio público y los ejes con una presencia destacable de esta actividad.

Se busca que estos criterios de diseño específicos, determinantes de la imagen de marca, distingan por una parte, elementos comunes a todos los sistemas urbanos y por otra, los elementos específicos para cada uno de ellos, dando una imagen global del ámbito pero diferenciando a la vez cada uno de los espacios dentro de la ciudad.

En el siguiente esquema se explican los criterios para el desarrollo de la imagen buscada, de la marca que nace de la potente identidad del lugar, del paisaje volcánico y de sus contrastes:

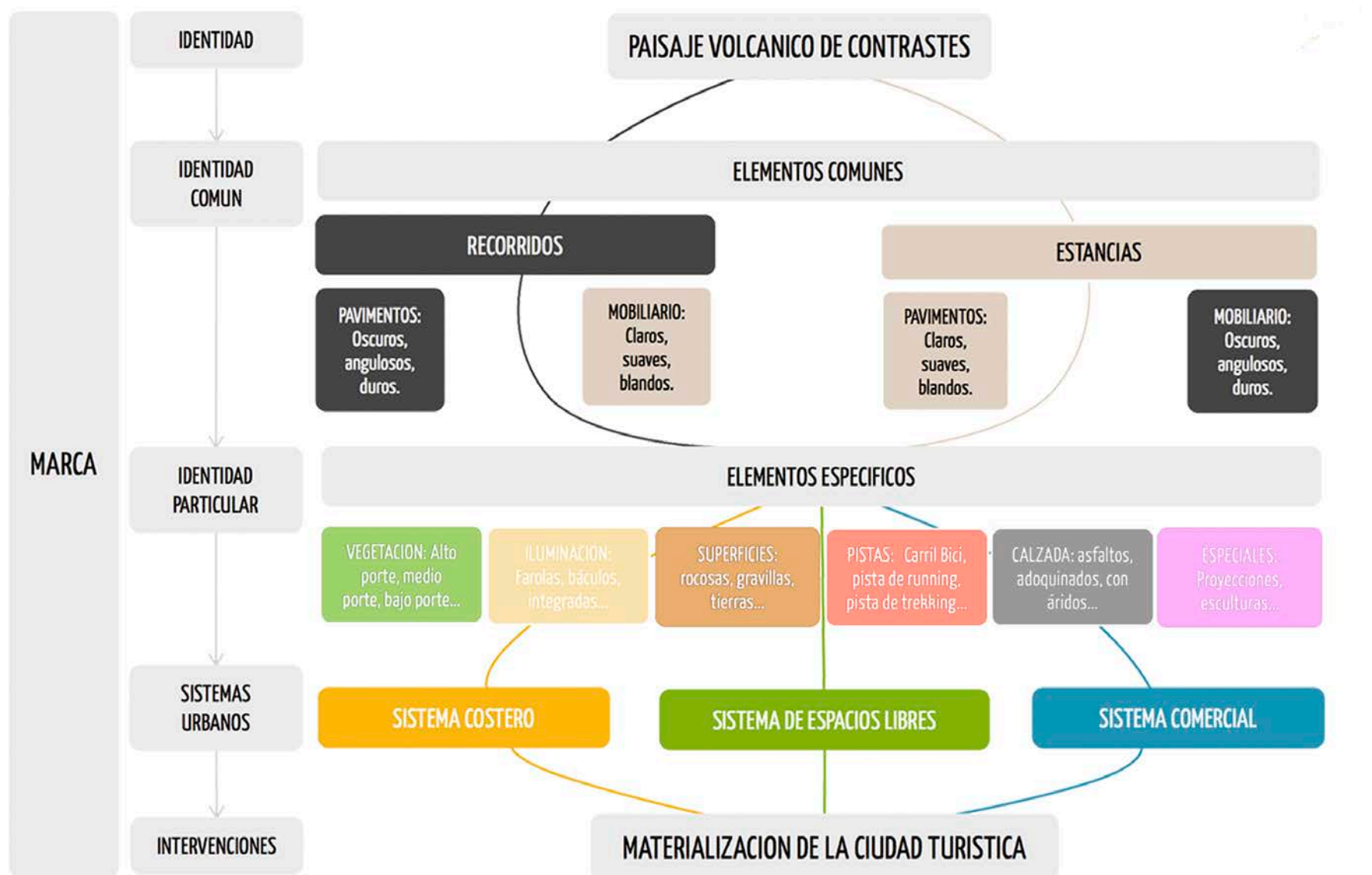


Diagrama: Materialización de la idea de Marca. Elaboración: propia.

## Línea de diseño integral

Siguiendo las premisas dictadas por la idea de marca del destino ya descrita, se establece la línea de diseño general, atendiendo a dos cuestiones básicas, también apuntadas en el esquema anterior, materialización y contraste.

### MATERIALIZACIÓN

La materialización de la línea de diseño general engloba cuatro aspectos concretos que deben ser aplicados en la implementación de la imagen. Cada uno de estos parámetros resulta fundamental dentro del conjunto, ya que harán posible la construcción de la escena buscada. Los aspectos a los que nos referimos son los siguientes:

- **Identidad Única:** Para que la imagen de marca sea un elemento potente y el núcleo formado por las zonas turísticas de Arona y Adeje deben crear una identidad común. La intención fundamental en este sentido, de la línea de diseño general, es que exista una solución de continuidad entre ambos municipios en el tratamiento de los espacios públicos, evitando la disparidad y contradicciones de diseño.
- **Cromatismo:** Partiendo de la riqueza de colores que caracteriza al paisaje volcánico circundante y que sirve de marco a Los Cristianos-Las Américas, destacando los oscuros basálticos, los claros de las ignimbritas, los terrosos de las laderas, y la diversidad de la vegetación autóctona.
- **Geometría:** En concordancia con el entorno en el que se enmarca, el diseño estará inspirado en la geometría de las diversas formas volcánicas.
- **Tectónica:** La utilización de los distintos materiales y de los elementos vegetales, dentro del ámbito, será estudiada y planteada para evoquen el carácter volcánico del paisaje natural, asemejando en la medida de lo posible, los procesos volcánicos o lávicos, mediante su disposición, combinación y articulación.

### CONTRASTE: ESPACIOS DE RECORRIDO Y ESPACIOS DE ESTANCIA

La identidad urbana propuesta por este PMM se basa en el diseño y contraste de dos tipos de espacios: los de estancia y los de recorrido. Todos los sistemas urbanos y las intervenciones en el espacio público, deberán de adaptarse a la imagen de marca e identidad común planteada.

- **Espacios de Recorrido:** Son ámbitos dinámicos, principalmente ejes, cuya función principal es la conexión y el tránsito, constituyendo los principales canales de circulación de flujos tanto motorizados como peatonales.
- **Espacios de Estancia:** Los espacios de estancia son las piezas cuya función principal es la de permanencia, es decir, constituyen espacios más estáticos, albergando áreas de descanso, lugares de reunión, o de observación del entorno, de diversas escalas dentro de la trama.

La idea de contraste de los materiales del entorno, se lleva a los aspectos cromáticos y geométricos del diseño de los espacios públicos. La elección cromática se realiza buscando intencionadamente la contraposición entre los dos tipos de espacios, los de estancia y los de recorrido. Se trata de evocar esa riqueza y contraste en la naturaleza, pero asegurando una imagen unitaria de conjunto.





Para los elementos contruidos de las zonas de estancia, muros, pavimentos, etc., se establece una gama de colores claros, característica de rocas ignimbritas, con formas suaves y texturas blandas, utilizando una la gama cromática más oscura, con líneas más marcadas y angulosas, propia de materiales basálticos, para el mobiliario.

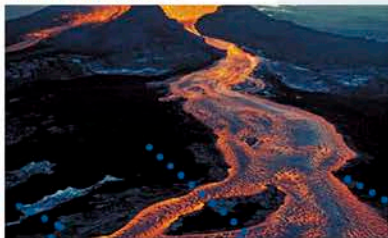
En los espacios de recorridos se establece la lógica opuesta, es decir, la gama cromática base de estas zonas será la basáltica, con materiales oscuros de formas angulosas y de gran dureza y los elementos de mobiliario que presenten se realizarán con colores claros, como las rocas ignimbritas, utilizando un diseño más orgánico con líneas suaves y sinuosas.



**Esquema:** Planteamiento de la idea general de contraste formal. **Elaboración:** propia.

Alegóricamente, los espacios de recorrido aluden a las coladas volcánicas, que van creando su propio camino, mientras que los espacios de estancia simbolizan nubes de cenizas que se solidifican en el aire y caen de forma dispersa en el territorio. La trama propuesta en el ámbito territorial, incluyendo también el núcleo de Arona, para los espacios de recorrido y estancia, queda reflejada de modo esquemático en el gráfico siguiente.

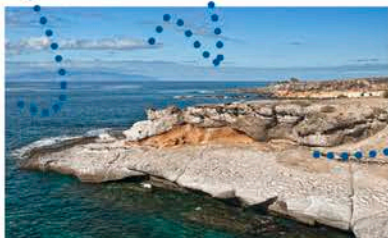
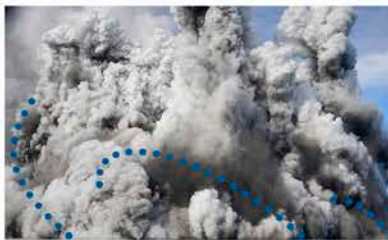
Colada volcánica



Rocas Basálticas

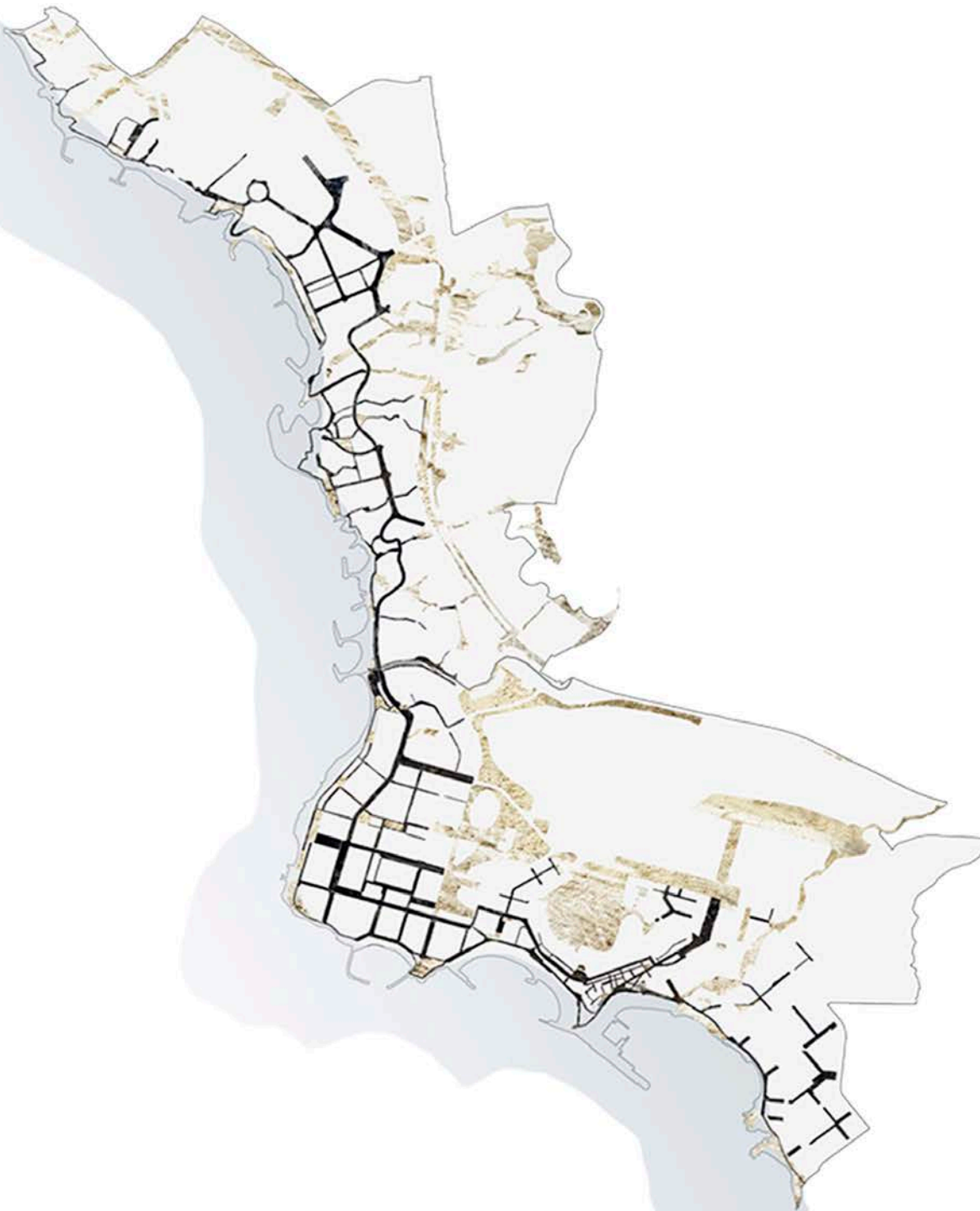
Espacios de RECORRIDO

Nube de cenizas



Rocas Ignimbritas

Espacios de ESTANCIA



DEFINICION DE LOS ESPACIOS ESTANCIALES Y LOS ESPACIOS DE RECORRIDO PROPUESTOS



## 1.6.2. EL MODELO TURÍSTICO

El modelo turístico canario es el resultado de un proceso de desarrollo nacido de forma espontánea y desordenada a finales de los años 60 para satisfacer una demanda creciente de un perfil de turista poco exigente, que buscaba la mera combinación de un buen clima, con una oferta de alojamiento, restauración y ocio a unos precios sensiblemente inferiores a los de sus países de origen. El producto turístico que se ofrece mayoritariamente en las islas es el conocido como “turismo de sol y playa”, y se caracteriza por su madurez y consolidada posición en el mercado.

El desarrollo de la actividad turística en Canarias en los últimos años se ha visto condicionado por numerosos factores, tales como: la desregulación de los mercados, los cambios en la demanda, las nuevas tecnologías, el papel de Internet, los nuevos modelos de negocio en el transporte aéreo o los nuevos modelos de distribución. En consonancia con los nuevos retos que imponen estos factores y la competitividad de otros destinos turísticos, se hace necesario que Canarias revise su modelo turístico y las líneas estratégicas a seguir para adaptarse al nuevo entorno de la actividad turística y a la maduración del producto “sol y playa”, que en su momento nos dio grandes beneficios pero que en la actualidad se ha quedado obsoleto.

En este contexto, surgen en el año 2003 las denominadas Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con el objeto de establecer premisas para el cambio en los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible. Posteriormente, con la aprobación de la Ley de Medidas Urgentes del año 2009 y la Ley de Renovación del año 2013, se ha dirigido la política en la materia hacia un modelo de contención del crecimiento, prevaleciendo la renovación de lo ya edificado frente al crecimiento desordenado.

Asimismo, en la isla de Tenerife en los la última década se han aprobado el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT) que han recogido las principales pautas a seguir para desarrollar el nuevo modelo turístico en la Isla, dirigido principalmente a la sostenibilidad, incompatible con el desarrollado hasta ahora en el archipiélago en general y en la isla de Tenerife en particular, basado en el crecimiento desordenado de la oferta turística.

A nivel nacional y con el fin de impulsar las mejoras necesarias y la colaboración público-privada en materia de turismo, nace en el año 2005 el Consejo Español de Turismo (CONESTUR), compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el “Plan de Turismo Español Horizonte 2020”, basado en el principio de liderazgo compartido y centrado en el impulso a las nuevas tecnologías, en la consideración de las personas como el principal activo del sector turístico español y en la sostenibilidad del modelo, que plantea a nivel nacional una serie de retos que se consideran críticos para mejorar la competitividad del sector.

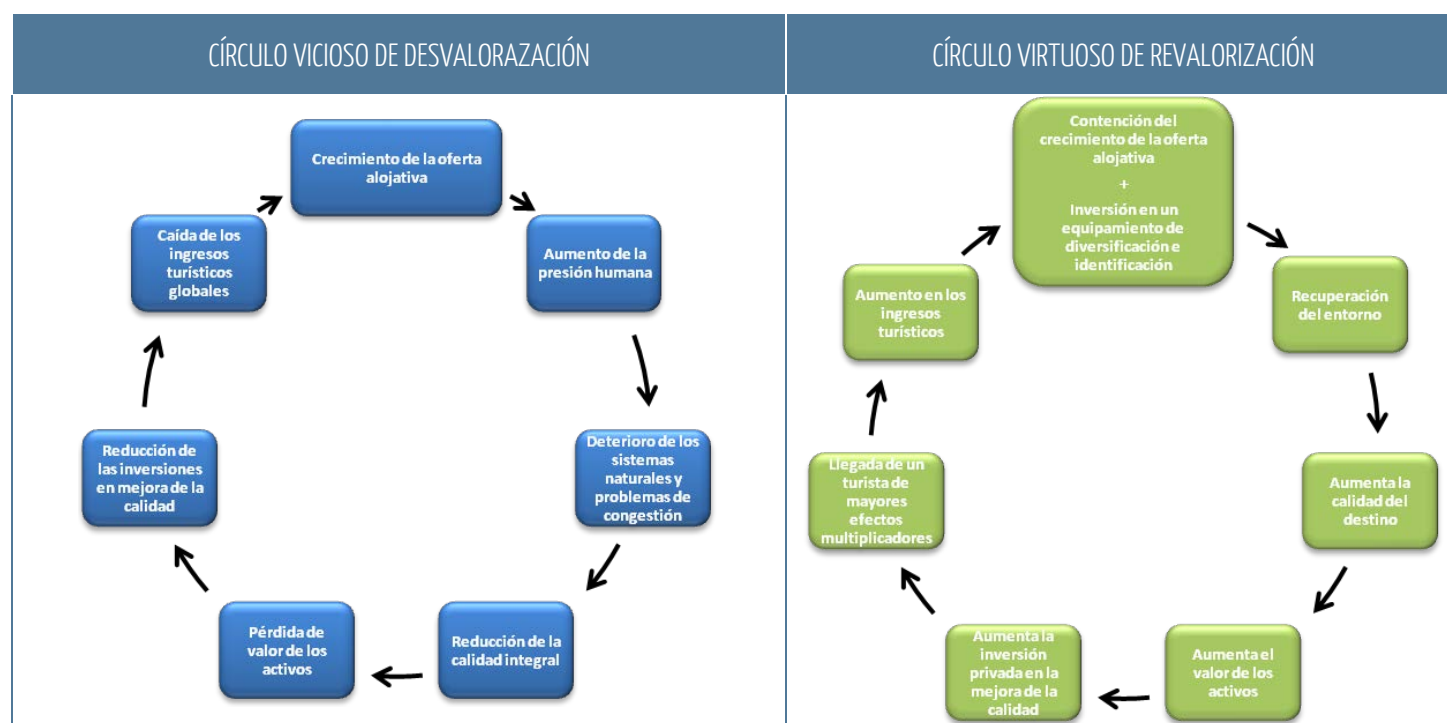
Tras la aprobación, hace cuatro años, de la Estrategia Turística de Tenerife 2008-2015, se ha establecido una revisión y actualización de la misma para 2012-2015, con la intención de continuar con las líneas estratégicas a seguir para la competitividad y excelencia de Tenerife como destino turístico principalmente con la intención de generar un gran cambio en el modelo turístico de la isla.

### EL MODELO TURÍSTICO DE COSTA ADEJE

Este PMM plantea, en consonancia con los principios establecidos en la Directrices de Ordenación Turismo y el resto de planes y estrategias turísticas elaboradas tanto a nivel estatal como a nivel insular (identificadas en el apartado anterior), construir un nuevo modelo turístico fundamentado en la sostenibilidad y la calidad como puntos principales, promocionando la modernización, mejora e incremento de la competitividad del destino.



El futuro de dicho modelo no sólo pasa por tomar medidas que dinamicen y mejoren la calidad de su oferta turística, sino por apostar por nuevos segmentos de mercado y nuevos canales de venta adecuados a los recursos turísticos existentes en la propia ciudad, que impidan que la competitividad del ámbito decaiga y entre en una fase de declive. Para ello, su tradicional modelo turístico, apoyado en el crecimiento de la oferta de alojamiento como única herramienta para atender las nuevas demandas del turismo de masas, ha de ser sustituido por un modelo en el que prevalezca la inversión en equipamiento de diversificación e identificación, de manera que la Ciudad Turística pase de un círculo vicioso de desvalorización a un círculo virtuoso de revalorización del destino.



El reposicionamiento del destino turístico de Costa Adeje exige de la cooperación, coordinación y colaboración entre las administraciones públicas, y entre éstas y el sector privado; y de un horizonte temporal amplio que permita la adaptación y puesta en marcha de todas las iniciativas de mejora a desarrollar.

La oferta turística de Costa Adeje carece de especialización y está orientada hacia un turismo genérico de “sol y playa” y sus actividades náuticas asociadas. Sus consumidores habituales son parejas y familias que reservan normalmente bajo el régimen de todo incluido o pensión completa; lo que a priori tiene efectos negativos en el nivel de gasto en destino, en la medida que se reducen las actividades realizadas fuera del alojamiento. Este modelo turístico, además de ser una debilidad en sí misma, provoca el estancamiento del núcleo y que los propios establecimientos vayan perdiendo calidad.

Para mejorar y diversificar la oferta del destino, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:

- **Regularizar la situación de los establecimientos alojativos.**

El estudio de este Plan ha identificado la residencialización de más de 8.000 plazas turísticas, fruto de la reconversión parcial o total de antiguos apartamentos turísticos en alojamientos de primera o segunda residencia. Este hecho ha sido propiciado, en parte, por el actual régimen de usos que recoge el planeamiento municipal vigente, que permite el uso mixto residencial-



turístico en gran parte del núcleo turístico. El PMM tiene como objetivo regularizar todas estas situaciones que han generado una devaluación del destino, principalmente en los sectores destinados claramente al uso turístico.

- **Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental.**

Se pretende sensibilizar a los diferentes actores intervinientes en apostar por actuaciones de renovación de los establecimientos, orientadas a la mejora de su calidad y sostenibilidad, y a la integración de la actividad turística en su entorno ambiental y paisajístico.

- **Apostar por un turismo sostenible y de calidad.**

Se apuesta por un turismo sostenible que evite la masificación y sus posibles efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo con ello a propiciar la recuperación de la identidad del destino con sus particularidades.

El PMM opta por mantener el número de plazas turísticas existentes y promocionar las actuaciones de renovación de los establecimientos turísticos alojativos existentes que necesiten de la misma por estar obsoletos; o simplemente para mejorar su oferta alojativa y complementaria hasta alcanzar un estándar óptimo de calidad, con servicios equiparables a los establecimientos turísticos más recientes. Asimismo, se opta por favorecer el incremento de categoría de la oferta turística extrahotelera, que actualmente no supera las dos estrellas, lo que lleva implícito una mejora sustancial de la oferta alojativa, todo ello contrario al modelo de turismo masivo presente hasta el momento.

Por otro lado, se intenta incentivar la inversión en energías renovables en los establecimientos turísticos, generando con ello una mejora de la calidad de la ciudad turística desde el punto de vista medioambiental.

- **Adaptar a las nuevas tendencias de desarrollo y comercialización.**

El PMM propone el reto de abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente. Renovarse y encontrar nuevos segmentos de mercado y nuevos canales de venta que oferten el nuevo modelo propuesto y que destaquen las bondades y las posibilidades del destino que lo diferencian del resto, es una estrategia de necesidad para atraer nuevos mercados que provengan de destinos emergentes.

- **Fidelizar y estabilizar la ocupación, y apostar por nuevos segmentos de mercado.**

El PMM está concebido bajo el objetivo de estabilizar y fidelizar los índices de ocupación de la planta alojativa actuales. Según datos del año 2011 recogidos por el ISTAC, el porcentaje de ocupación que presentaba la ciudad turística de Costa Adeje estaba cercano al 80%, siendo superior a la media de la isla de Tenerife, que en el mismo año se encontraba en un 72% de ocupación.

Se plantea para ello ampliar los objetivos de promoción del producto, tratando de fidelizar los mercados tradicionales, especialmente los que mayores ingresos dejan en el núcleo turístico, y abordando aquellos países con menor cuota de mercado en Costa Adeje, para promocionar en ellos el núcleo turístico y tratar de ofrecerles una mayor especialización del producto que les haga elegirlo frente a otros posibles competidores.

El turista internacional realiza viajes con mayor frecuencia y menor duración, buscando experiencias cada vez más específicas, lo que hace necesario redefinir los modelos pre-existentes para que la experiencia actual no resulte repetitiva y rutinaria, y abra las puertas a una diversificación del mercado.

En los últimos tiempos los turoperadores presionan a los establecimientos turísticos asociados con ellos, para que las rehabilitaciones y obras de mejora se adapten a las especificaciones propias del turoperador, para dar respuestas a

determinados grupos de turistas con necesidades específicas. Esto ha obligado a algunos establecimientos que trabajan con los citados turoperadores a adherirse a estos sellos específicos, lo que provoca una rivalidad entre los sellos del Gobierno de Canarias y las exigencias de los turoperadores.

Si bien en algunos casos puede coincidir con un modelo de calidad del PTOTT, en otros los sellos van en sentido contrario. Ejemplos de ello pueden ser el sello “All Inclusive Holidays” (Viajes organizados con todos los conceptos incluidos) o el sello “Cheap Holidays” (Vacaciones con precios económicos).

Dado que la solicitud de los sellos de calidad es voluntaria para cada establecimiento, existe la posibilidad de plantear áreas de preferente implantación de sellos en función de los perfiles de los turistas que visitan el área y de la tipología de la oferta existente.

## 1.7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Las líneas estratégicas del Plan definen un conjunto de acciones, en base a unos objetivos y criterios, cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para el núcleo turístico de Costa Adeje, teniendo el presente como punto de partida.

Para llevar adelante la rehabilitación del espacio turístico en declive es necesario:

- La delimitación de actuaciones de transformación urbanística que, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Suelo, permitan, mediante el cobro de plusvalías generadas por los incentivos admitidos desde este Plan, obtener las dotaciones necesarias y proceder a la mejora de las infraestructuras existentes, para cumplir con el objetivo de la renovación turística.
- Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.
- Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.
- La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

Conforme a este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables.

Dado el marco temporal del PMM y el carácter de inmediatez de las acciones, las intervenciones en espacio público recogidas en el Tomo V- Normativa. Anexo IV-A de este Plan tienen carácter prioritario, mientras que el resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como “hoja de ruta” a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.





Enmarcadas dentro de los tres grandes pilares que se establecen en el PMM, se establecen las siguientes líneas estratégicas:

## ESPACIO FÍSICO

### 1. Apuesta por una ciudad con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido

Se pretende como línea estratégica fundamental, poner en valor la identidad del ámbito territorial a través de una imagen de calidad, que ponga en valor sus recursos naturales y paisajísticos, así como la idea de un destino turístico equipado y especializado.

En general, la sobreoferta y el desarrollo continuado en el tiempo del sector turístico han desembocado en el desarrollo excesivo de los destinos turísticos, alojamientos, servicios y en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario la diferenciación y especialización de los productos y servicios turísticos, así como del destino, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario potenciar la "marca" como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico, a través de las componentes sociales, económicas y culturales. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad y con la consecuente creación de valor, siempre supeditado a criterios de calidad que han de regir el desarrollo turístico del destino.

La "*marca*" necesita basarse en la emotividad, pues son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional, que el destino turístico ha de activar, es clave a la hora de diseñarlo y gestionarlo. Es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías, es por esto por lo que debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a incrementar la llegada de turistas, fomentar la implantación de emprendedores y captar inversión.

En el sector turístico la importancia de la imagen es elevada ya que ésta influye sobre múltiples factores, de los que destacan: la elección del destino, la generación de expectativas previas al viaje y, por tanto, la percepción y valoración de este, los patrones de comportamiento del turista, el grado de satisfacción y fidelidad respecto al destino, o el fomento de una determinada forma de desarrollo turístico.

Los espacios libres, parques y jardines son elementos esenciales en la ciudad turística, que permiten satisfacer las necesidades de ocio y esparcimiento de los visitantes, contribuyendo a la mejora de la calidad ambiental del espacio. Por ello, se apuesta por dar protagonismo al espacio público rediseñando su funcionalidad y ocupación, favoreciendo su uso para disfrute del turista y la conectividad entre espacios.

En la propuesta se establece una red de conexiones y relaciones entre las partes, agrupando y asociando los ámbitos propiamente turísticos, espacios heterogéneos, con los espacios y elementos naturales, que son los auténticos atractivos del destino. De este modo se produce la transformación del propio modelo, originándose un sistema de relaciones ordenadas por asociación de elementos.

Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir, mediante el rediseño de la red de las vías públicas y las conexiones de las principales zonas de actividad con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón, donde la sostenibilidad jugará un papel fundamental ya que se reducirá el uso del vehículo.

## **2. La ordenación desde una concepción integral e integrada que ponga de manifiesto los recursos existentes.**

El modelo se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Costa Adeje, desarrolla en su hábitat urbano.

Los problemas detectados en el diagnóstico obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en el núcleo turístico de Costa Adeje de forma integral e integrada, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

- Mejorar la calidad ambiental corrigiendo las disfunciones paisajísticas:
  - o Del espacio edificado y del soporte funcional que condicionan el desarrollo turístico, con el fin de estimular su transformación, adecuarlo a las necesidades de la demanda y a la generación de un mayor beneficio socio-económico y ambiental.
  - o De los elementos que constituyen el espacio público, dado que son factores claves que, de modo directo o indirecto, influyen en la percepción que obtiene el visitante a su llegada al destino.
- Mantener, mejorar y potenciar las estructuras funcionales urbanas de interés turístico (espacios libres y zonas verdes), para crear lugares con identidad propia, capaces de aportar al turista las sensaciones que demanda (ocio, relajación, etc.). Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, estanciales y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que se proponga desde la ordenación, potenciando nuevas áreas de oportunidad.
- Revalorizar paisajísticamente los espacios de movilidad. Los espacios peatonales constituyen los principales canales de circulación turística a tener en cuenta, propiciando un contacto directo con el entorno urbano y, por tanto, suponiendo elementos de valoración del confort ambiental que determinan la imagen turística del destino. Fomentar la aparición de nuevas visuales que incorporan el paisaje al interior y el mar a los paseos y avenidas.
- Preservar y controlar el ambiente urbano – turístico. El paisaje urbano y el ambiente natural, como base territorial sobre la que se desarrollan las actividades turísticas, son susceptibles de acoger diversos problemas de contaminación ambiental que revierten negativamente sobre la percepción que del destino se obtiene. Por ello, se hace necesario desarrollar medidas correctoras que minimicen, en la medida de lo posible, las repercusiones negativas que estos problemas ejercen sobre la experiencia turística.
- Revalorizar ambientalmente los entornos naturales periféricos, recuperando las pérdidas de paisaje natural y la biodiversidad. El patrimonio natural, presente en los entornos periféricos, se muestra como un atractivo territorial infrautilizado con gran potencial para completar la oferta turística e influir en su diferenciación como producto. Por ello, es necesario poner en valor los recursos naturales y patrimoniales mediante su adecuación y mantenimiento.
- Trabajar los elementos del mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único y reconocible, que sirva para establecer recuerdos y conexiones entre los núcleos turísticos y el contexto en el que se encuentra, con el diseño de elementos y de espacios que, junto con los que la propia naturaleza produce, contagien de actividad el resto del núcleo y que se produzca de forma natural, la relación entre el borde y el interior de la trama.



### 3. Potenciación y ordenación del Espacio Público

La estrategia de transformación del espacio turístico de Costa Adeje para revitalizar y revalorizar sus virtudes paisajísticas y urbanas, se acomete desde la ordenación y potenciación del espacio público, mediante el tratamiento de los siguientes enfoques:

#### - Mejora de los accesos

La cualificación funcional y la diferenciación de las vías y enclaves de acceso, tienen efectos directos y potentes en la conformación y comunicación de la imagen del destino turístico. Desde la TF-1, el tratamiento de los accesos que mejoran la conectividad hacia el ámbito turístico, aportando una nueva imagen de entrada a la ciudad. Estas mejoras se plantean modificando los accesos por medio de la señalización adecuada, a corto plazo, y con las modificaciones que estén acordes con la construcción del futuro Corredor Insular, a largo plazo.

#### - Sistemas de ordenación

Se pretende solventar la problemática existente en el espacio público de Costa Adeje mediante el desarrollo de tres sistemas entrelazados: sistema costero, sistema comercial, sistema de espacios libres y equipamientos y sistema de movilidad. El objetivo es entrelazar los distintos nodos de actividad y orientar a los visitantes dentro de la ciudad turística, configurando espacios interrelacionados mejorando la calidad del entorno de la calle e implemento de la actividad en el espacio público.

##### o Sistema Costero

En el sistema costero se pretende poner en valor las características representativas de la costa para que revitalicen la actividad turística, principalmente interviniendo para dar continuidad a un eje costero.

Asimismo se trata de resolver los problemas de conectividad entre la trama urbana y la costa. La franja litoral se establece como el elemento de unión entre ambos espacios, siendo la zona de mayor tránsito peatonal del núcleo y donde se producen los contactos visuales con el mar y recorridos con el paseo. Las vías perpendiculares a la misma se establecen como elementos orientadores y de llegada al frente costero.

##### o Sistema de Espacios Libres

Ante la heterogeneidad del tratamiento de los espacios libres existentes en la ciudad turística y su dispersión, se hace necesaria la creación de un eje verde longitudinal que, apoyándose en los espacios libres existentes y previstos por el planeamiento vigente, cosa y vertebré toda la cota intermedia de la ciudad turística desde el área dotacional del sur, compuesta por los parques acuáticos y el Palacio de Congresos, hasta la zona de los Jardines del Duque.

Este eje verde principal se complementa con una red secundaria de ejes verdes transversales a la costa, que articulen ésta con el eje verde longitudinal, las cotas superiores y el resto de espacios libres y equipamientos existentes. Se generan de esta manera itinerarios largos y continuos para el paseo y la contemplación, y se propone la reinterpretación de los espacios libres existentes, consolidándolos y estructurándolos con nuevos lugares.

##### o Sistema Comercial

Este sistema se configura como el segundo eje principal longitudinal del núcleo turístico de Costa Adeje, y genera un recorrido continuo que une las zonas comerciales abiertas y las mayores áreas de actividad terciaria. Al mismo tiempo crea una sinergia y tensión con el sistema costero, al situarse en su mayor parte, en el borde del área de influencia litoral. Sin embargo, el sistema comercial de la ciudad turística de Costa Adeje presenta síntomas de obsolescencia y agotamiento en su modelo, por lo que se pretende recualificar el espacio público, como generador de sinergias y apoyo para corregir estos problemas.



Además se le da especial importancia a la modernización y recualificación de la red de conexiones entre estas centralidades, de manera que se fomente el recorrido entre ellos, con la ampliación del ancho de aceras y la eliminación de las barreras arquitectónicas.

#### - Estructura viaria y de movilidad

En la intervención sobre el viario se propone una recomposición morfológica y de diseño mediante intervenciones en la red interior, que distinga las avenidas, calles e intersecciones, por sus propios contenidos específicos, todo esto para tratar de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie, siempre tratando de dar prioridad al peatón y medios de transporte alternativos, supliendo en la medida de lo posible el vehículo a motor.

Además todas las nuevas regulaciones van encaminadas a mejorar la oferta de aparcamiento, con el fin de reducir la circulación con el vehículo privado dentro de la ciudad turística, mediante la reestructuración y reubicación de las zonas de aparcamiento.

##### o Infraestructura viaria

La vía pública debe ser entendida como un espacio no solamente de tránsito y rápido acceso a servicios, sino que además como una zona de convivencia, estancia y relación. Es importante cuidar las relaciones entre usos y agentes que en ella se dan, ya que en función de la configuración que ésta tenga puede favorecer o perjudicar fuertemente a determinados usuarios.

##### o Movilidad ciclista

Se propone modificar el modelo de la ciudad turística, recuperando espacio para el peatón y restringiendo al coche, además de cambiar el concepto de la bicicleta únicamente como instrumento deportivo-recreativo por un auténtico medio de transporte alternativo.

La propuesta de la red ciclista trata de recorrer todos aquellos puntos de interés general a partir del cual el usuario puede desplazarse para llegar al máximo de destinos dentro del ámbito turístico. Por otro lado, se recomienda el establecimiento de un sistema público de préstamo de bicicletas, así como puntos de aparcamiento estratégicos de éstas, repartidos a lo largo del ámbito territorial.

##### o Aparcamientos

En función de las intervenciones a realizar en el PMM, se modificará el estado actual de la red de aparcamientos y se reubicarán las plazas perdidas, siendo este un objetivo básico para el Estudio de Movilidad. De esta forma, las nuevas regulaciones van encaminadas a limitar y/o moderar la oferta de aparcamiento en el entorno costero y comercial, dando prioridad a los paseos peatonales y a las aceras accesibles.

Los aparcamientos disuasorios se emplazan en las zonas donde se pueda realizar intercambios modales, esto se consigue disponiendo aparcamientos suficientes en zonas dónde se pueda acceder al transporte público y/o desplazamientos a pie.

Para mejorar la experiencia del peatón en la ciudad turística se eliminarán en algunas zonas carriles y se disminuirán el número de aparcamientos.

##### o Movilidad peatonal

Los diferentes elementos que se incorporan a los viarios, se proyectan conforme a los parámetros y exigencias establecidos respecto a su carácter funcional y dimensional, para poder proporcionar a los usuarios unas condiciones de accesibilidad y comunicación óptimas según las normativas vigentes.

Se completa la red peatonal existente para facilitar la conexión de las cotas superiores de la Ciudad Turística y mejorar la calidad paisajística del espacio turístico, dotando a éstas de una identidad homogénea, y se mejoran los pasos a través de la autopista TF-1.



La movilidad peatonal se plantea articulada con los sistemas costero, comercial y de espacios libres y equipamientos, donde el tránsito del peatón es prioritario frente al tráfico rodado, fomentando la circulación y el paso de éste. Para ello se han proyectado elementos que propician la reducción de la velocidad del vehículo y una mayor superficie de tránsito para el peatón, sin necesidad de la total peatonalización de la vía.

- Transporte público

La movilidad en transporte público en territorios turísticos cuyos usuarios provienen mayoritariamente de medios urbanos europeos, es un atributo del espacio turístico de repercusión directa en su imagen y en la sensación de satisfacción con el destino. Desde un punto de vista urbanístico tiene, además, repercusión estructural complementaria de la red viaria principal que contribuye a la orientación y a la capacidad de lectura que los visitantes debe hacer del espacio urbano.

La red de transporte sufrirá una importante mejora con la futura construcción del tren del sur que conectará Santa Cruz de Tenerife con Adeje. Tanto el trazado como el emplazamiento de las estaciones se encuentran en el PTEO Infraestructuras del Tren del Sur, actualmente en aprobación inicial.

#### 4. Revitalización y rehabilitación del espacio privado

Los cambios en los requerimientos de la demanda, el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente los establecimientos turísticos y servicios asociados a los mismos.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley de Renovación, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

El PMM de Costa Adeje parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a figuras jurídicas que faciliten la incorporación voluntaria de la iniciativa privada, a través de actuaciones de transformación urbanística, que permitan cumplir con los objetivos previstos para la propiedad privada.

La Ley de Renovación, amplía las posibilidades previstas por la Ley de Medidas Urgentes, y a los incentivos en materia de plazas adicionales se añade la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de la parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

En el ejercicio de la potestad de planeamiento y para viabilizar los proyectos de rehabilitación de los establecimientos turísticos en el ámbito territorial del presente Plan, se establece a cada inmueble la edificabilidad necesaria para que, en función del número de camas que tiene (o de la densidad real) o las susceptibles de albergar conforme al incentivo de reducción del estándar de densidad de la Ley de Renovación, pueda llevar a cabo obras de renovación que le permitan alcanzar los estándares deseables de calidad edificatoria. Se pretende con ello que las determinaciones urbanísticas no imposibiliten alcanzar los niveles de calidad que se consideran deseables.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la recualificación integral del destino turístico, está la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos, con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

La rehabilitación integral en núcleos maduros necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y del entorno urbano en el que radica. Por ello los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de los usos en la parcela, de manera general, se mantienen o se ajustan

con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originó el núcleo turístico, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde los atributos que se encuentran.

Para aumentar la calidad ambiental de los establecimientos y en consecuencia, la mejora del espacio turístico, se fomentará la renovación de la imagen de establecimientos comerciales, con actuaciones de integración y adecuación de los mismos, con proyectos específicos de adecuación o unificación de cartelería y actuaciones de mejora de las fachadas, que permitan crear una imagen homogénea del conjunto edificado.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.

## PROMOCIÓN

### 5. Mejora de la promoción del destino a través de nuevos mecanismos de ventas

Para lograr un destino más atractivo en el que se favorezca el incremento del gasto turístico en destino, es fundamental diversificar y especializar el producto turístico y la oferta complementaria, introduciendo nuevas actividades recreativas y equipamientos asociados. Vincular la oferta especializada a las necesidades de los turistas y al desarrollo de actividades vinculadas a los recursos paisajísticos y naturales presentes, así como la comercialización de los productos típicos de Canarias, garantiza una promoción de calidad a nivel internacional y la atracción de un mercado con un mayor nivel adquisitivo. Esto permite establecer mecanismos de promoción y venta basados en las particularidades de las diferentes ofertas, y vender el producto con mayor rentabilidad por su singularidad.

Además, se debe potenciar la relación con los turoperadores del destino en cuestión, para darles a conocer las nuevas estrategias y proyectos de futuro, intentando además promocionar el destino entre turoperadores especializados que sean capaces de traer un turismo ideal para los nuevos productos ofertados.

### 6. Desarrollo de la oferta complementaria de la ciudad turística.

Las economías turísticas con baja productividad y capacidad competitiva se suelen sustentar en el mercado a través de la imitación, con el precio como la principal variable competitiva, por lo que las empresas mantienen bajos márgenes para poder competir.

Para dinamizar y transformar el sector turístico en Costa Adeje, es necesario que se desarrolle una vigorosa competitividad local, que incremente el valor de la oferta, centrada en la calidad de los servicios y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tienen en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales. La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y la complementariedad.

Diseñar la oferta del destino como un paquete equilibrado supone concebir diversos circuitos de movilidad, estableciendo conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (culturales, tradicionales, arquitectónicos, artesanales, etc.) que inviten a un recorrido entretenido, diverso y atractivo. Y todo ello considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere satisfacer durante los diversos momentos de la jornada y de su estancia.

Es por ello por lo que se propone el desarrollo de un clúster turístico, término que se aplica a un conjunto de empresas concentradas en un mismo entorno geográfico y que desarrollan una actividad económica similar o pertenecen a sectores relacionados entre sí. Las empresas formantes del clúster cooperan para mejorar su competitividad, para alcanzar objetivos comunes y atraer inversiones. Los clústeres turísticos se pueden definir por servicios (alojamiento, restauración, transporte, etc.), por marco geográfico (destino, comarcas, rutas, etc.) o por temas (turismo cultural, de naturaleza, gastronómico, etc.).





Por tanto, si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva, estimulando la cooperación e identificando claramente el valor de la oferta.

### **7. Generar una identidad mediante los recursos característicos del municipio**

Esta estrategia parte de entender la conformación del destino y de descubrir las potencialidades que se encuentran dentro de éste, desde un punto de vista social, ya que son los visitantes y los habitantes los que perciben de forma distinta los recursos existentes en la ciudad, y los que nos proporcionan las pautas para generar la identidad de la ciudad turística, siendo esta implicación ciudadana la clave para conseguir el éxito.

Se desarrollará a través de un programa de comunicación tanto con la población de la Isla como de los Turistas que visitan la ciudad, para así poder determinar las características a reforzar y los recursos a tomar en cuenta, consiguiendo con ello cambiar la percepción negativa que la ciudad puede dar, ya que tiene multitud de recursos y peculiaridades ocultas por el desarrollo turístico llevado a cabo hasta el momento.

## **GESTIÓN**

### **8. Favorecer la dinamización de la actividad emprendedora y la creación de empleo con mejor cualificación**

Se pretende incentivar y dinamizar la actividad empresarial, debido a la apuesta que se hace por la oferta especializada como mejora de la calidad. Por ello, la creación de iniciativas innovadoras que se desarrollen en base a los requisitos establecidos en este plan, tendrán la posibilidad de percibir ayudas que les faciliten la creación de las empresas, ya que es una apuesta fundamental para promocionar el destino de la ciudad.

Dicha oferta posibilitará la contratación de personal cualificado que preste un servicio óptimo en el empleo a desarrollar, que garantice la calidad del producto ofertado. Además los incentivos que se establecen para la renovación de los alojamientos turísticos posibilitará la creación de empleo en muchos campos vinculados a esta actividad.

### **9. Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino**

Para impulsar y reactivar la competitividad de Costa Adeje como destino turístico no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y a embellecer el entorno. Es necesaria una rehabilitación integral del destino que logre cambios en el modelo turístico, en su sostenibilidad y, por ende, en el posicionamiento del destino en los mercados nacional e internacional.

Se deben establecer las herramientas para una revitalización integral de Costa Adeje, de sus instalaciones turísticas y de su espacio urbano, renunciando al crecimiento descontrolado del alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.

El PMM apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conservando a los turistas actuales y logrando la llegada de nuevos turistas de perfil socioeconómico más atractivo.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y futuras que logren multiplicar el gasto turístico, apostando para ello por la diversificación y la especialización de las actividades complementarias a las de alojamiento, tales como la práctica deportiva, las actividades culturales, el ocio infantil, la oferta comercial y de restauración de calidad, entre otras.

Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Costa Adeje en las primeras posiciones del mercado turístico.

## 10. Las estrategias de gestión y la participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

El PMM de Costa Adeje será el exponente de un proceso de regeneración del espacio turístico del municipio de Adeje que se encamina a un nuevo modelo sostenible de especialización turística.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que Costa Adeje se rehabilite en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, poniendo especial atención en la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso, la sociedad de Adeje será la clave del éxito: los empresarios a través del desarrollo de negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el *Plan de Modernización* y participar en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello, en la elaboración de este Plan se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

En materia de planeamiento, la Ley de Renovación otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística, confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, siendo el Ayuntamiento de Adeje el encargado de la misma, y posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El PMM de Costa Adeje nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, pudiéndose suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.



## 1.8. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN Y DE ACCIÓN

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico. Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus beneficios, así como un programa que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

Será el órgano de gestión del PMM el encargado de la promoción, defensa y gestión de los objetivos y finalidades del PMM y que, de conformidad con lo dispuesto en la normativa, establecerá las acciones y actuaciones a desarrollar que estime necesarias conforme a las oportunidades y/o necesidades de la Ciudad Turística en cada momento.

Tal y como se recoge en el artículo 67 de la Normativa, el mencionado órgano de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento del Plan, será el *“órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*.

El conjunto de medidas pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunas generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el micro clúster de éxito de forma más inmediata. Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, establecer modelos de invasión del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster de gestión de la zona turística de Costa Adeje y forman parte de las medidas públicas de estímulo.

Para el desarrollo del Plan de Modernización del núcleo turístico de Costa Adeje, se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población. Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados e implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Para el seguimiento periódico de la ejecución del Plan, La Ley de Renovación establece en su artículo 7.4 la necesidad de incluir un sistema de indicadores, cuyo contenido mínimo se desarrollará reglamentariamente. Teniendo en cuenta que, a pesar de que el Reglamento que desarrolla esta Ley se encuentra en sus últimas fases de tramitación, el mismo aún no ha sido aprobado ni entrado en vigor, y por tanto no es posible incluir este contenido en el Plan de Modernización.

Conforme a lo anterior, el programa de actuación y de acción se desarrolla en base a las líneas estratégicas establecidas en el punto anterior.





## ESPACIO FÍSICO

- **Programa para la Estrategia 1: Apuesta por una ciudad con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido**
  - Diseño de Imagen integrado con la marca de la Ciudad Turística, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
- **Programa para la Estrategia 2: La ordenación desde una concepción integral e integrada que ponga de manifiesto los recursos existentes.**
  - Programa de certificación de calidad en los servicios.
    - Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en el núcleo turístico.
    - Programa de certificación de calidad en los comercios.
    - Programa de certificación de calidad ISO 9001.
    - Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
    - Programa de certificación en la Q turística.
    - Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
    - Impulso a la implantación de sellos de especialización de los establecimientos turísticos.
- **Programa para la Estrategia 3: Potenciación y ordenación del Espacio Público**
  - Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.
    - Ocupación del espacio público.
    - Carta de servicios de atención al turista.
  - Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en el núcleo turístico.
    - Convenio con el Gobierno de Canarias.
    - Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
    - **S**ubvención a la certificación en la calidad del comercio.
    - **A**poyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
    - **P**lan de estímulo a la formación en la calidad de servicios.
    - **S**ubvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.
    - **C**onvenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.
  - Ejecución del programa de Actuaciones Públicas.



- Organización de eventos:
  - Deportivos.
  - Musicales.
  - Teatrales.
  - Pintura en la calle.
- **Programa para la Estrategia 4: Revitalización y rehabilitación del espacio privado**
  - Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
  - Establecer un órgano de gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.

## PROMOCIÓN

- **Programa para la Estrategia 5: Mejora de la promoción del destino a través de nuevos mecanismos de ventas**
  - Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
  - Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- **Programa para la Estrategia 6: Desarrollo de la oferta complementaria de la ciudad turística.**
  - Promover la constitución del Clúster de Costa Adeje:
    - Establecer un órgano de gestión : puede ser el Convenio de regeneración del espacio turístico quién aglutine y potencie el clúster.
  - Decoración de espacios comerciales públicos:
    - Catálogo de modelos de comercio.
    - Catálogo de modelos de restauración.
    - Catálogo de modelos de hostelería.
    - Catálogo de modelos de servicios.
  - Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de CIUDAD TURÍSTICA y marque criterios sobre:
    - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
    - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
    - Actividades obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
    - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.



- **D**etección de potenciales micro clúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
- **Programa para la Estrategia 7: Generar una identidad mediante los recursos característicos del municipio**
  - Contratación de diseños para la ambientación:
    - Potenciar la imagen de la Ciudad Turística Costa Adeje-Arona.
    - **P**rogramas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.
  - Implantación de la identidad corporativa del destino.

## GESTIÓN

- **Programa para la Estrategia 8: Favorecer la dinamización de la actividad emprendedora y la creación de empleo con mejor cualificación**
  - Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
    - **D**esarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
    - **E**stablecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
    - **S**istemas de evaluación del atractivo de las actividades.
  - Programas de Consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad:
    - Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.
- **Programa para la Estrategia 9: Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino**
  - Programa de divulgación de la estrategia de calidad del núcleo turístico de Costa Adeje
    - Necesidad de mejora de la calidad.
    - Riesgos de la no calidad.
    - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
  - Constitución de la oficina de orientación a la calidad
    - Soporte digital de calidad
    - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
    - Modelos de gestión del sistema de calidad.
    - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejoras continuas.
  - Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, tocando temas como:





- Modelos de éxito en zonas turísticas.
  - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
  - Modelos de gestión eficiente.
- **Programa para la Estrategia 10: Las estrategias de gestión y las participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación**
- Constitución de la oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
    - Acuerdos de mediación voluntaria.
    - Salvaguarda de los intereses de los clientes.
    - Cartel de garantía en la atención al turismo
  - Definición de un modelo de gestión.
  - Líneas de financiación y captación de inversiones.

ESPACIO FÍSICO.

PROMOCIÓN

GESTIÓN



## 1.9. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 1.9.1. EL MODELO URBANÍSTICO COMO TEMA DE ALTERNATIVAS

En el proceso de elaboración de los instrumentos de planeamiento, una vez realizada la fase de información, análisis y diagnóstico, y establecidos los objetivos y criterios generales sobre el concreto ámbito territorial del plan, han de plantearse y evaluarse las diferentes alternativas de ordenación, para posteriormente decantarse por las más idóneas desde el punto de vista urbanístico y ambiental.

Con carácter general, éste es el contenido fundamental del denominado Documento de Avance que establece el artículo 28 RPIOSPC que, además, sirve de base para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental del Plan recogido en el artículo 27 RPIOSPC. Una vez definidas y evaluadas las distintas alternativas de ordenación que se planteen, se han de seleccionar aquéllas en base a las cuales se desarrollará el contenido completo del Plan a fin de iniciar su tramitación aprobatoria.

Los PMM, sin embargo, tienen regulado un procedimiento de tramitación abreviado y de fase única (artículo 8 Ley de Renovación), en el cual no se prevé la elaboración del mencionado Documento de Avance, tal y como se desarrolla en el RPIOSPC. Ello, no obstante, no exime que en su proceso de elaboración se planteen las pertinentes alternativas de ordenación, y –como resultado de la correspondiente evaluación de las mismas– se seleccionen las que procedan y en base a ellas se desarrolle el contenido completo del PMM. Tal es el proceso metodológico que se ha seguido en el presente PMM, como se expone y justifica en el epígrafe 1.4 de este volumen.

Una vez queda confirmado que los PMM deben plantear y evaluar alternativas de ordenación, en tanto en cuanto que son considerados instrumentos de ordenación urbanística, conforme establece el artículo 7 de la Ley de Renovación, la primera cuestión a dilucidar es sobre qué deben plantearse tales alternativas. A estos efectos, retomando el doble carácter del PMM ya expuesto en el epígrafe 1.2.5 de este volumen, que establece que estos instrumentos tienen doble naturaleza reguladora - operativa, parece claro que las alternativas no deben referirse únicamente a las propuestas concretas de actuación, que configuran la vertiente operativa del PMM. Cada una de estas propuestas –muy especialmente las privadas– consiste en iniciativas que, respetando los objetivos y criterios establecidos por el PMM en concordancia con los de la Ley, se concretan en actuaciones puntuales respecto de las que no caben alternativas realistas significativas, y aun cuando cupieran, tales alternativas serían irrelevantes para la finalidad del procedimiento de evaluación ambiental.

Así pues, debe concluirse que las alternativas que se incluyan en el PMM deben referirse esencialmente a la ordenación, esto es, al llamado contenido regulador, constituido por determinaciones de la misma naturaleza que las de los restantes planes urbanísticos (en especial las de los planes generales).

Por lo tanto, al igual que en un Plan General, consideramos que las alternativas del PMM principalmente deben referirse a aspectos constitutivos de la ordenación general (estructural). Ha de tenerse en cuenta que este PMM se aborda desde una voluntad global de redefinir el modelo turístico para el conjunto de su ámbito territorial, no siendo simplemente un catálogo de modificaciones puntuales de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este modelo urbanístico que se plantea (en congruencia con los objetivos legales y las directrices del PTOTT) debe traducirse en un modelo urbanístico. En consecuencia, entendemos que lo que se deben plantear son distintos modelos urbanísticos alternativos (todos ellos congruentes con el modelo turístico asumido) y, mediante el correspondiente proceso de evaluación, seleccionar aquella de las alternativas que resulte más adecuada.

El concepto de modelo urbanístico suele usarse con cierto grado de ambigüedad y por tanto es necesario acotarlo con la máxima precisión posible. En el marco del planeamiento urbanístico hay que entender que el modelo urbanístico es el resultante de la ordenación estructural principalmente (artículo 32 TRLOTENC), la cual puede complementarse con otras determinaciones que de forma global se consideran de importancia para establecer dicho modelo. El PIOT, al definir el modelo de ordenación territorial de la isla, señala que se trata de una síntesis de su propuesta de ordenación conformada estrictamente por aquellas determinaciones con efectos estructurantes sobre el



territorio. Así pues, desde ambas aproximaciones, se concluye que el modelo de ordenación (sea territorial o urbanístico) de un ámbito concreto se conforma por un conjunto de determinaciones específicas, pero no cualesquiera sino aquellas suficientemente relevantes para definir los rasgos básicos de la propuesta de ordenación, que ha de desarrollarse con otras determinaciones de mayor detalle (que no constituirían el modelo).

Bajo esta óptica, puede convenirse que el modelo urbanístico de este PMM vendrá conformado por las determinaciones de ordenación estructural que establece sobre su ámbito territorial complementadas por aquellas otras que de manera global son importantes para el mismo.

Así pues, las distintas combinaciones de "valores" que adquieran estas determinaciones, tanto las estructurales como aquellas que las complementan, sobre el ámbito territorial del PMM, generan distintos modelos urbanísticos alternativos. Obviamente, el margen de variabilidad en el establecimiento de estas determinaciones en un ámbito territorial tan consolidado como el que nos ocupa es muy escaso. De hecho, en gran medida, todas estas determinaciones estructurales son las que establece el planeamiento urbanístico vigente, y el PMM solo introduce pequeñas variantes, desde una óptica posibilista de la ordenación.

El hecho de que el espacio territorial del PMM sea tan delimitado, centrándose en un ámbito concreto del municipio en el que se centra la actividad turística, en el cual predomina el suelo urbano consolidado colmatado prácticamente en su totalidad, salvo alguna excepción específica no muy significativa, implica que a la hora de desarrollar determinaciones estructurantes que modifiquen el modelo actual nos encontremos con grandes limitaciones, estrechándose enormemente la posibilidad de modificación sobre lo ya implantado. Esto hace que en las diferentes alternativas desarrolladas, destinadas principalmente a viabilizar la renovación urbana y edificatoria, dirigidas, a su vez, a la reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados, y teniendo en cuenta que los PMM pueden, con los mismos objetivos, contener todas aquellas referencias que las DOGTC, el PIOT o el PTOTT puedan hacer a un Plan General de Ordenación o un Plan Especial de Ordenación como instrumentos de ordenación urbanística del área que se pretende rehabilitar, en virtud de los principios de jerarquía normativa y de sucesión temporal de normas, es por lo que se entra a desarrollar más exhaustivamente la ordenación estructural, completando ésta con aquellos aspectos que, de forma global, se consideran importantes para el desarrollo del núcleo turístico desde el punto de vista global, aunque no se trate de determinaciones estructurales en sentido estricto.

Estos márgenes de intervención sobre las determinaciones estructurales, a los que añadimos las determinaciones del planeamiento que complementan a las anteriores, permiten ofrecer distintas alternativas de ordenación, que son justamente las que se plantean y evalúan en este PMM.

Para una mejor sistematización analítica, se ha entendido conveniente plantear las alternativas sobre cada uno de los grupos de determinaciones de forma independiente, sin perjuicio de las obvias interrelaciones entre ellas. Así, se definen cuatro temas o submodelos, respecto a los cuales se plantean y describen tres alternativas posibles (excepto las alternativas respecto a la clasificación del suelo, ya que el PMM de Costa Adeje no procede a recoger una clasificación del suelo diferente a la ya recogida en el planeamiento municipal vigente), se evalúan y se selecciona la que resulta más idónea. En los siguientes epígrafes de este capítulo se desarrolla este planteamiento.

## **1.9.2. ALTERNATIVAS RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO**

Respecto a la clasificación del suelo del ámbito del PMM de Costa Adeje, en el presente documento no se ha considerado necesario modificar la clasificación y categorización del suelo recogida en el PGO vigente, al tratarse de un ámbito con un alto grado de consolidación. Por este motivo, no se elaboran alternativas respecto a la clasificación del suelo, aceptándose como única alternativa posible la basada en la ordenación vigente.



### 1.9.3. ALTERNATIVAS RESPECTO DE LA ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

Respecto a la estructura viaria y de movilidad de Costa Adeje, se establecen tres alternativas de ordenación, las cuales aparecen reflejadas en los planos “A-1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESPECTO DE LA ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD. Alternativas 0, 1 y 2”.

La distintas alternativas, descritas a continuación, se conforman a partir de la definición de los siguientes elementos principales: red viaria y peatonal, red ciclista y otras redes de transporte público.

Atendiendo a los criterios de jerarquización funcional, se clasifica la red viaria en tres niveles: viario exterior o territorial, viario principal o de primer orden y el viario urbano básico (integrado por las vías de segundo y tercer orden). En el viario exterior o territorial se incluye la autovía TF-1 y las vías de unión con el resto del territorio. Tanto el viario exterior, como el de primer orden, integran el concepto de vía pública principal, con carácter de sistema general.

Respecto a la red peatonal, se distingue el Paseo Marítimo, por su carácter estructurante en la movilidad peatonal en la Ciudad Turística, del resto de vías peatonales.

#### ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 mantiene la estructura viaria y de movilidad actual de la Ciudad Turística de Costa Adeje, cuyas características son el resultado de una forma de crecimiento basada en una sucesión de planes parciales.

Es precisamente esta ejecución por fases la que ha generado la ausencia de una jerarquía viaria clara en su interior, así como la falta de una idea de conjunto en el diseño de las vías que los articule (incluso en las vías de la misma categoría), que a su vez proporcionan al vehículo privado una soberanía frente al peatón.

Las características básicas de la estructura viaria y de movilidad de la Alternativa Cero son:

#### RED VIARIA

##### - Viario exterior o territorial

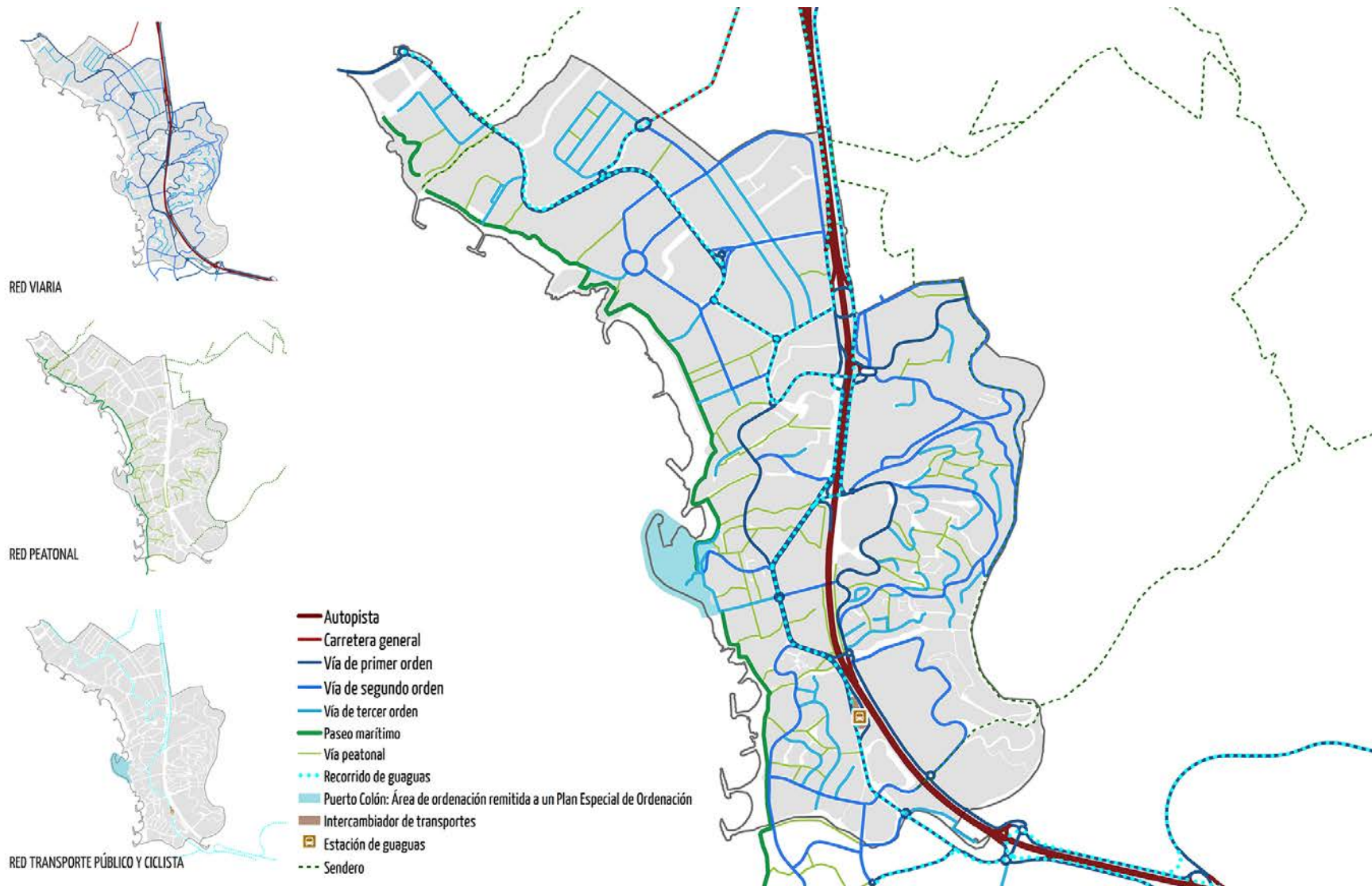
La estructura general del núcleo se apoya en la TF-1 y la Carretera La Caleta-Fañabé. En la actualidad el trazado de la TF-1 genera un efecto de barrera visual y peatonal entre la parte alta y baja de la ciudad turística, debido a la débil conexión peatonal transversal existente entre ambas partes. Además, los accesos a Costa Adeje desde los diferentes enlaces existentes en la autovía son confusos, debido a su mala señalización y/o a la configuración de los mismos.

##### - Viario principal o de primer orden

Está conformado por cuatro anillos de circulación que parten de los enlaces de la TF-1 y sus vías de servicio, y un eje longitudinal, apoyado en las Avenidas de Los Pueblos, de España, Ernesto Sartí y Bruselas, que recorre la ciudad turística a una cota intermedia entre la costa y la autovía. Presentan una sección generalmente superior al resto de vías, permitiéndoles canalizar el flujo de tráfico de acceso hacia las cuatro grandes áreas del núcleo turístico, esto es, Fañabé-El Duque, Playa de Las Américas, San Eugenio-Torviscas y Miraverde-Torviscas Alto. No obstante, existe un elevado número de intersecciones que interrumpen la circulación prioritaria, generando confusión al conductor.

### - Viario urbano básico

El resto del viario interior se organiza de forma heterogénea, configurando retículas con trazados sinuosos que se adaptan a la topografía y a la línea de costa. Esto se traduce en unas vías con pendientes suaves en prácticamente la totalidad del ámbito de estudio, a excepción de determinadas vías transversales a la línea de costa en la zona de San Eugenio y Torviscas.



Plano: Esquema de la Estrategia de Movilidad de la Alternativa Cero. **Elaboración:** Propia

### RED PEATONAL

#### - Paseo marítimo

El paseo marítimo de Costa Adeje está conformado por tramos peatonales que discurren paralelos a la costa sin solución de continuidad en todo su recorrido en cuatro grandes puntos: el Barranco de Troya, el Puerto Deportivo de Puerto Colón, el Barranco del Agua y





la Playa de la Enramada. Esta discontinuidad impide que se genere un recorrido sin obstáculos y accesible de todo el frente costero de Costa Adeje y su articulación con el paseo marítimo de la Ciudad Turística de Arona.

#### - Vías peatonales

Las vías peatonales del ámbito se concentran en la franja costera, conectando transversalmente los ejes viarios principales longitudinales con el mar. No obstante, no existe un diseño adecuado en la red peatonal que permita la identificación de los recorridos peatonales hacia la costa de una forma clara.

#### RED CICLISTA

No existen carriles reservados para la bicicleta en Costa Adeje, pese a la gran presencia de usuarios,-con los problemas de seguridad para los ciclistas y peatones que este hecho conlleva-. Las vías por regla general disponen de sección útil suficiente para su implantación.

#### OTRAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO

La red de transporte público de guaguas se mantiene, respetando el número de paradas, las líneas de guaguas y su frecuencia, y la actual configuración de la parada de guaguas. Pese a existir una gran diversidad de líneas de guaguas su baja frecuencia no estimula su uso.

### ALTERNATIVA 1

En la Alternativa 1 se proponen distintas intervenciones en la red viaria interior para adaptarla a las necesidades actuales del ámbito. Se intenta, a su vez, crear un flujo peatonal continuo que conecte la Ciudad Turística de Costa Adeje en dirección costa-cumbre y en dirección longitudinal Costa Adeje-Arona, mejorando las condiciones del mismo; así como fomentar y mejorar el uso de transportes alternativos y su intermodalidad, frente a la excesiva dedicación y uso del vehículo privado.

Las modificaciones e intervenciones propuestas en la Alternativa 1 respecto a la alternativa anterior son:

#### RED VIARIA

##### - Viario exterior o territorial

Respecto a los accesos principales desde la TF-1, se propone la adecuación de su señalización a la normativa de carreteras y la modificación del enlace E72 Enlace Las Américas conforme a las disposiciones que recoge el Plan General de Ordenación de Arona, fomentando la fácil incorporación y salida hacia la TF-1.

##### - Viario principal o de primer orden

Se modifica el trazado de la Avda. de Los Pueblos para simplificar el recorrido de los vehículos en el entorno de la Estación de Guaguas de Adeje, trasladando los carriles que bordean la estación junto a la TF-1 por el frente de la parcela.

A su vez, se reconfiguran aquellas intersecciones de la red viaria de primer orden que se consideran necesarias para mejorar la fluidez y seguridad en la circulación rodada, mejorar la conectividad con la zona turística de Arona y reforzar las conexiones transversales hacia la costa de la parte alta de la ciudad turística de Costa Adeje. Con este objetivo, se eliminan las dos glorietas de la Avenida de Los Pueblos (la que da acceso a la zona de tratamiento de aguas y la situada en la intersección con la calle Gran Bretaña), y la glorieta de la Avda.

de Bruselas con la Calle Roma; se mejora la intersección de la Avda. Ernesto Sartí con la Avda. Bruselas, se incorporan sendas glorietas en las intersecciones de la Avda. de Los Pueblos con la Avda. España, Avda. Eugenio Domínguez Afonso, Avda. V Centenario y la calle Llanos de Troya, y se rediseña la intersección de la Avda. V Centenario con la Avda. de Los Pueblos.

En la búsqueda de darle más presencia al peatón frente a los vehículos en los grandes ejes comerciales existentes que recorren longitudinalmente Costa Adeje en su cota intermedia, se amplían las aceras en detrimento de los carriles de circulación y sus bandas de aparcamiento, para su posterior reubicación.

#### - **Viario urbano básico**

En cuanto al diseño y morfología de las vías, aunque se mantiene la sección actual en la mayoría de las vías, se propone la mejora y modificación de la Calle Castilla y las vías anexas al Parque Lineal de Costa Adeje, para dotarlas de nuevas bandas de aparcamiento en sus márgenes.

Para viabilizar la futura ampliación del Parque Acuático Siam Park hacia el norte y mejorar la fluidez del tráfico rodado una vez entre en funcionamiento el Centro Comercial Siam Mall, actualmente en construcción, se propone eliminar la vía “barrera” que impide dicha ampliación y generar un enlace de la calle Finlandia con el viario que define el borde superior del Siam Park, mediante una vía de nuevo trazado que cruce el barranco Los Curbelos. Para absorber el flujo de la movilidad vehicular, se plantea un ensanchamiento de la actual calle Finlandia y la rectificación de su remate inferior para enlazar con una glorieta ampliada, siguiendo la sección transversal de la vía que bordea el Siam Park.

#### RED PEATONAL

El objetivo es adecuar todos los recorridos peatonales para que cumplan con la legislación sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y que se mantenga la continuidad en toda la red, generando itinerarios con mobiliario adecuado y zonas estanciales, donde al peatón le sea cómodo poder desplazarse entre los diferentes núcleos, diferenciando el sistema en que se encuentre y proporcionándole a su vez una mejor orientación.

#### - **Paseo marítimo**

Se resuelven las discontinuidades del paseo marítimo existentes en la Playa de la Enramada, los Barrancos del Agua y de Troya y en la zona de Puerto Colón. Debido a los grandes desniveles existentes en el ámbito de Puerto Colón y el tránsito vehicular que genera la actividad portuaria y comercial en su frente costero, se conectan los tramos del paseo marítimo en la cota superior del puerto, a través de la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón.

#### - **Vías peatonales**

Se proponen dos líneas de actuación para el viario peatonal: la primera línea plantea la señalización y dotación de los servicios necesarios en la red de senderos existente. La segunda se apoya en completar la red de corredores transversales existentes, que propicien la conexión de las cotas superiores de la ciudad turística con la costa (ampliando las aceras de los pasos elevados existentes sobre la TF-1) y con el sistema de espacios libres y equipamientos de mayor entidad de la ciudad turística.

#### RED CICLISTA

Se crea una red que conecta los principales puntos de interés del ámbito turístico de Arona y Adeje, cuyo trazado se apoya en el eje viario de primer orden que recorre longitudinalmente Costa Adeje en su cota intermedia, y en ramales transversales hacia la costa y el Parque Urbano Lineal. En los viarios se crea una zona destinada para la movilidad ciclista, bien por una franja de uso exclusivo y segregado de la calzada o por una banda de protección en uno de los laterales. Asimismo, se dispone de una amplia red de estacionamiento y /o préstamo de bicicletas situadas estratégicamente cerca de paradas de guaguas y bolsas de aparcamiento.

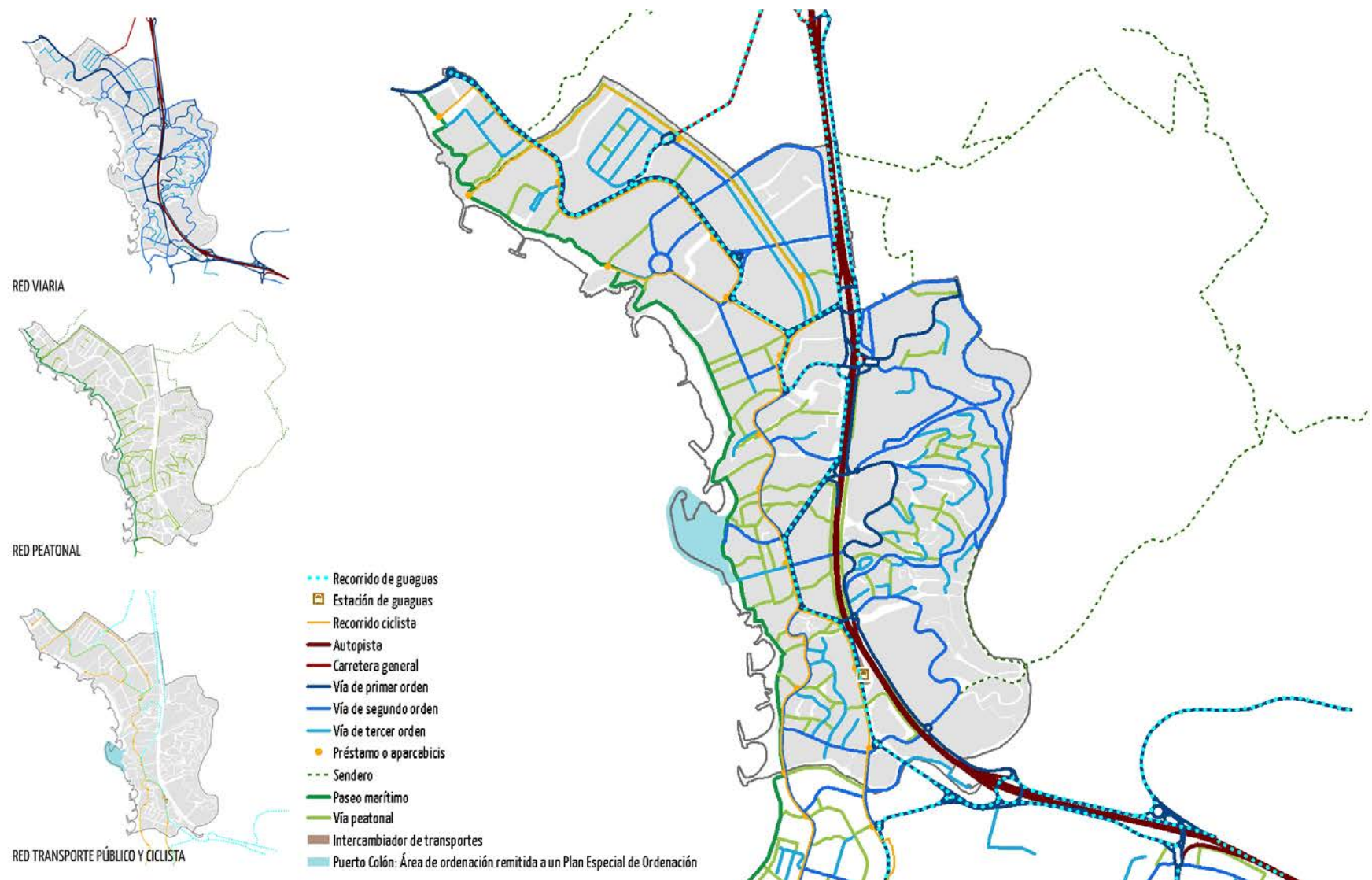


### OTRAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO

La red de transporte público es esencialmente la misma. No obstante, se reconfigura la estación de guaguas para simplificar la trama viaria en el entorno de la misma.

Las plazas de aparcamiento perdidas en el rediseño de la sección viaria se reubican en aparcamientos disuasorios en zonas exteriores donde se puedan realizar intercambios modales, en donde se pueda aparcar y desplazarse en bici, taxi, andando y/o en guagua. Para ello se habilitan las bolsas de aparcamiento que se utilizaban de forma irregular, se amplía la actual bolsa de aparcamientos de la Calle Castilla, ocupando el espacio libre anexo al Sky Park, y se propone habilitar aparcamientos públicos en el solar vacío de Puerto Colón y junto a la estación de guaguas de Adeje.

Se aprovechan las intervenciones en el viario para la mejora y acondicionamiento de las redes de infraestructuras existentes si fuera necesario.



Plano: Esquema de la Estrategia de Movilidad de la Alternativa Uno. Elaboración: Propia



## ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 contempla la implantación de la infraestructura ferroviaria del Tren del Sur, conforme al trazado recogido en el documento aprobado inicialmente del Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur (en adelante PTEOITS), el cual se encuentra en todavía en fase de tramitación, y el corredor insular sur previsto en el PIOT. Respecto a la estructura viaria y de movilidad interna de la ciudad turística, se incorporan intervenciones que modifican y/o amplían las medidas adoptadas en la Alternativa 1, con el objetivo de reforzar las conexiones peatonales transversales a la TF-1 y el recorrido por el frente costero de Costa Adeje, así como mejorar la intermodalidad en el uso de los transportes alternativos.

La Alternativa 2 plantea las siguientes modificaciones respecto a lo recogido en la Alternativa 1:

### RED VIARIA

#### - **Viario exterior o territorial:**

El viario exterior actual (la autovía TF-1 y la Carretera La Caleta-Fañabé) de Costa Adeje se completa con la ejecución del Corredor Insular Sur, conforme al modelo de ordenación establecido por el PIOT.

A medida que las funciones de tráfico de carácter insular de la autovía vayan pasando al mencionado corredor, se reforzaría el carácter urbano del tramo de la TF-1 que discurre por la ciudad turística y se localizarían bolsas de aparcamiento en sus márgenes, fomentándose la incorporación de medios de transporte alternativos con el fin de reducir la necesidad de la circulación con el vehículo privado por el interior de las áreas turísticas. Teniendo en cuenta que la ejecución del corredor insular sobrepasa el marco temporal del propio PMM, no se identifican estas intervenciones en la presente alternativa.

#### - **Viario urbano básico**

Se refuerza la conexión peatonal y la mejora de la imagen urbana del espacio público que da frente a los dos grandes equipamientos estructurantes que dispone la ciudad turística: el Parque Acuático del Siam Park y el Centro Comercial Siam Mall, este último actualmente en construcción. En este eje se busca la consecución de un espacio no solo de conexión de estos dos grandes equipamientos, sino un lugar de disfrute y ejecución de actividades para la población.

### RED PEATONAL

#### - **Paseo marítimo**

Se modifica el trazado del Paseo Marítimo en el ámbito de Puerto Colón con el objetivo de propiciar que éste siempre tenga su continuidad por el frente costero.

#### - **Vías peatonales**

En el ámbito de Puerto Colón, se elimina el viario y los aparcamientos existentes sobre la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón y almacenes de invernada de barcos, para favorecer el recorrido peatonal en su cota superior y mejorar su calidad paisajística. Otro de los objetivos es incorporar los espacios libres existentes en ambos márgenes de la TF-1 en la red de corredores ambientales de la ciudad turística, favoreciendo al mismo tiempo la conectividad entre la zona alta de la ciudad y el de la zona de la costa.

### RED CICLISTA

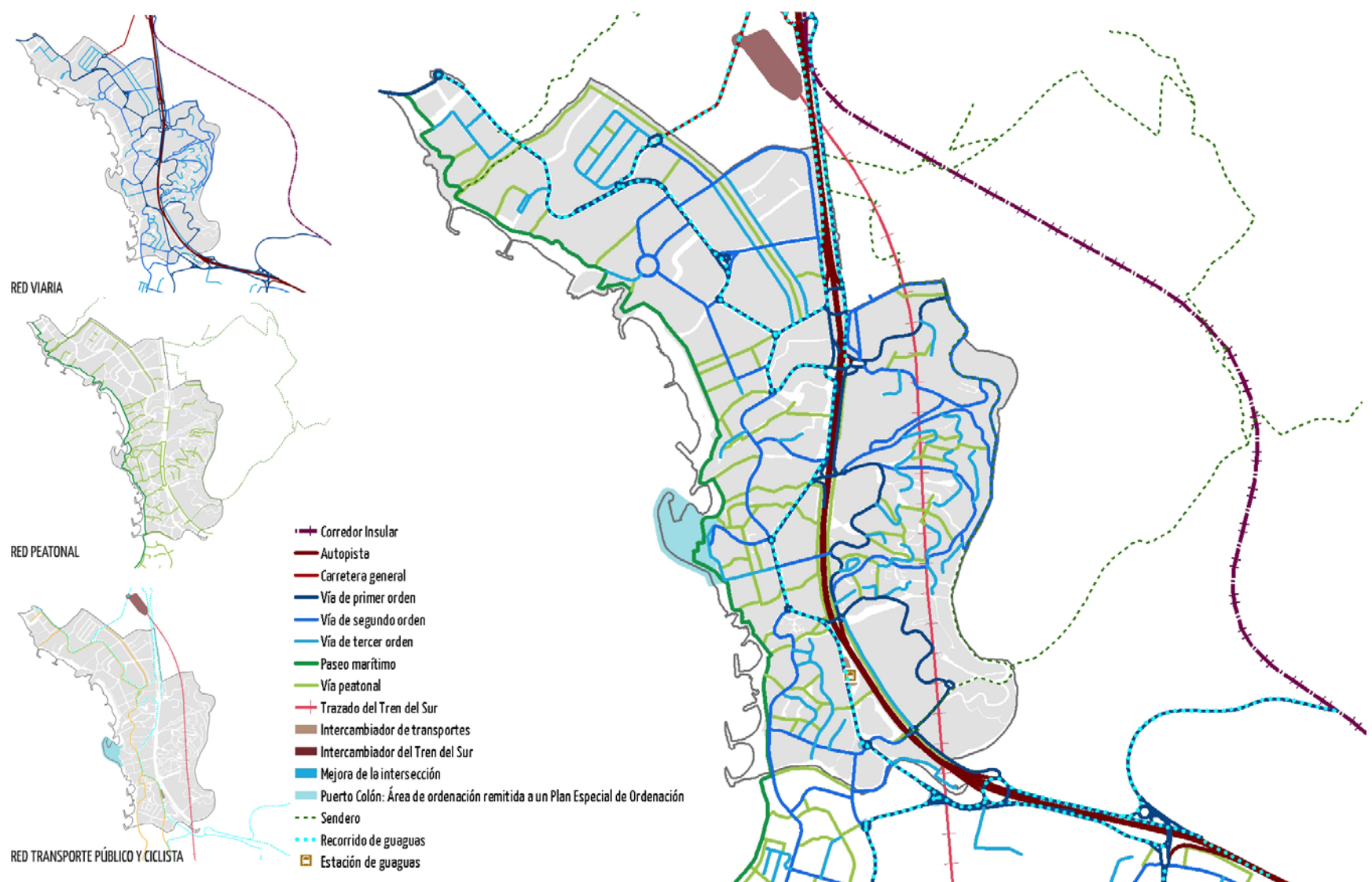
Se elimina el ramal propuesto sobre el Barranco del Agua para acceder hasta el Parque Lineal, con el fin evitar la afección del suelo rústico.



### OTRAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO

La red de transporte público sufrirá una importante mejora con la construcción del Tren del Sur, que conectará Santa Cruz de Tenerife con Adeje, siendo el remate final de la línea el intercambiador de Costa Adeje situado junto a la TF-1, en las proximidades del área de Jardines del Duque. En el municipio de Adeje discurrirá en su totalidad a través de un túnel.

Conforme a lo establecido en el documento de Aprobación Inicial del PTEOITS, el intercambiador se diseñará de manera que sea compatible con la futura prolongación de la línea hasta Fonsalía, y dispondrá de aparcamientos para vehículos privados (aproximadamente unas 500 plazas), además de siete (8) dársenas para guaguas y parada de taxis y de kiss & ride. La presencia de este Intercambiador modal propicia la reconversión de la Estación de Guaguas de Adeje en una parada preferente.



Plano: Esquema de la Estrategia de Movilidad de la Alternativa Dos. Elaboración: Propia

## JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Respecto a las alternativas de la estructura viaria y de movilidad propuestas, el presente Plan de Modernización se decanta por la Alternativa 2, al entender que, desde el punto de vista territorial, es la que da una mejor respuesta a la movilidad interna y externa de la Ciudad Turística, fomentando y mejorando el uso de transportes alternativos y su intermodalidad, frente a la excesiva dedicación y uso del vehículo privado.

A nivel socioeconómico, la Alternativa 2 resulta MUY ADECUADA, de modo que sus propuestas permiten el máximo nivel de cumplimiento de los objetivos de este PMM, al abordar globalmente y solucionar los actuales problemas de movilidad y conectividad peatonal de Costa Adeje. El único aspecto de esta alternativa que puede resultar discutible es su dimensión económica, pues sus propuestas sobre la estructura viaria y movilidad. Por otra parte, las intervenciones en la zona de Puerto Colón también refuerzan la movilidad peatonal, al tiempo que permiten configurar el paseo marítimo con un trazado que discurre siempre en paralelo al frente costero. Estos elementos diferenciales respecto a las otras dos alternativas revisten especial interés desde el punto de vista de la evaluación socioeconómica, por las posibilidades que abren para el desarrollo de la oferta complementaria y lo que suponen en relación a la capacidad del destino para atraer otro perfil de turista al dotarlo de una imagen diferenciada.

Desde el punto de vista ambiental, la alternativa 2 se valora igualmente como MUY ADECUADA para ser desarrollada por el PMM, al entender que, del análisis del conjunto de los criterios de evaluación seleccionados, ésta es la que mejor se ajusta a los objetivos de ordenación del Plan.

La evaluación ambiental y las conclusiones obtenidas de dicho diagnóstico se desarrolla en el apartado 6 "Análisis de las alternativas", del Tomo VI Memoria ISA. A modo indicativo, se expone en la tabla adjunta un resumen de los resultados obtenidos de la evaluación de las alternativas respecto a la estructura viaria y de movilidad conforme a los distintos criterios de evaluación establecidos, en una escala de 1 a 5 y en función de su incidencia concreta sobre cada criterio de evaluación. De forma general, los valores asignados responden al siguiente esquema:

- Valor 5: cuando la propuesta resulta adecuada o muy adecuada respecto al criterio de evaluación.
- Valor 3: cuando la propuesta resulta moderadamente adecuada respecto al criterio de evaluación
- Valor 1 cuando la propuesta resulta poco o nada adecuada respecto al criterio de evaluación.

PESO DE LOS CRITERIOS		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		Objetivos	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Información		Diagnóstico		
		Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso
<b>10</b>		<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	
EVALUACIÓN AMBIENTAL	A0	3	1	3	3	1	3
	A1	3	1	3	3	3	3
	A2	5	1	5	3	5	5





		CRITERIOS DE EVALUACIÓN				
		CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO			OTROS CRITERIOS ECONÓMICOS
		Cumplimiento de los objetivos socioeconómicos	Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad del destino	Esfuerzo inversor (*)
PESO DE LOS CRITERIOS		10	8	7	9	6
EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA	A0	1	1	1	1	5
	A1	3	3	3	3	3
	A2	5	3	5	5	1

(\*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

En conclusión, la **Alternativa 2** es, desde las perspectivas territoriales, ambientales y socioeconómicas, la que mejor responde a los objetivos establecidos por el PMM para la ciudad turística de Costa Adeje, siendo ésta por tanto la opción finalmente adoptada en la definición de la ordenación del ámbito territorial del PMM. Es importante señalar que en la ordenación pormenorizada no se recoge la modificación del trazado viario que posibilita la ampliación del Parque Acuático Siam Park hacia el norte, tal y como se recoge en la alternativa dos, por no llegar a un acuerdo con el propietario del suelo para incluirla en el documento, manteniendo por tanto, el trazado existente. En todo caso, se entiende que esta modificación no altera el sentido de la evaluación de las alternativas de respecto de la estructura viaria y de movilidad.

#### 1.9.4. ALTERNATIVAS RESPECTO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

La relación de elementos estructurantes de la ciudad turística de Costa Adeje queda conformada por tres sistemas vertebradores: el sistema costero, el sistema de espacios libres y equipamientos y el sistema comercial.

El Sistema Costero se conforma por los sistemas generales de equipamientos y espacios libres vinculados al disfrute de la costa –el paseo marítimo, playas y zonas de baño y el puerto deportivo-, así como por las áreas de protección ambiental –formaciones de toscas, acantilados, charcos y bajas-; los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y los accesos a la costa.

El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos es un sistema de actividad que está integrado por las dotaciones y equipamientos estructurantes y de carácter local situados en el área de influencia cercana a los parques urbanos y el resto de espacios libres existentes en el interior de la Ciudad Turística, así como por la red peatonal y los senderos que posibilitan su interconexión.

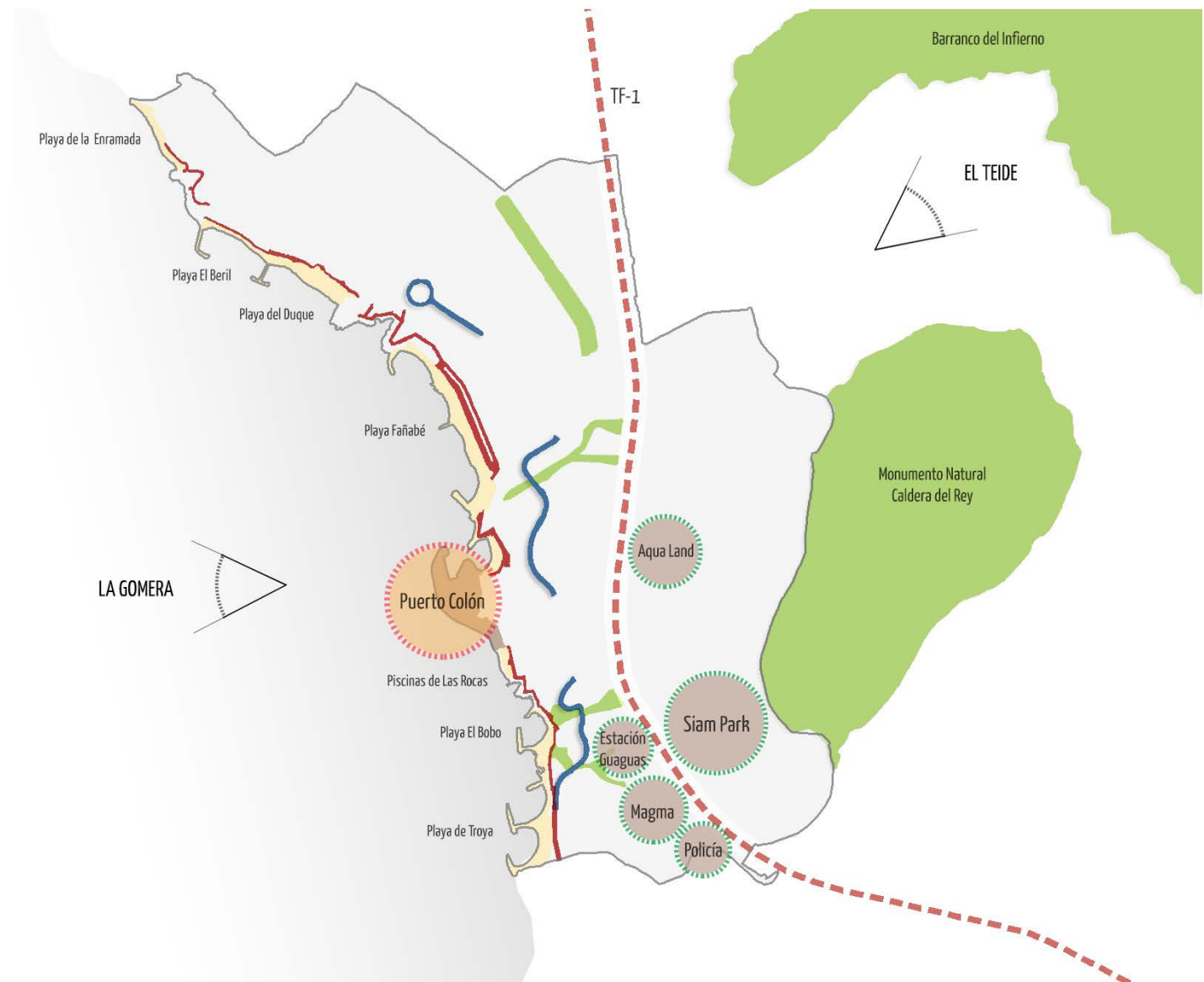
El Sistema Comercial está formado por los Centros Comerciales, Zonas Comerciales Abiertas y Ejes Comerciales presentes en la Ciudad Turística.

Respecto a los elementos estructurantes se establecen tres alternativas de ordenación, que variarán según las propuestas planteadas. Estas tres alternativas se describen a continuación:

### ALTERNATIVA 0

Esta alternativa representa el estado existente del ámbito turístico de Costa Adeje, que incluye todos los espacios libres, equipamientos y dotaciones que actualmente están ejecutados.

Los elementos estructurantes dotacionales existentes (sean equipamientos o espacios libres públicos) se concentran en torno a dos grandes ejes longitudinales -uno a lo largo de todo su frente costero y otro en torno a la TF-1-, y se conforman por los siguientes elementos:



**Diagrama:** Alternativa Cero de los Elementos Estructurantes del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



- **ESPACIOS LIBRES:** El sistema estructural de espacios libres lo conforman las playas, zonas de baño, el paseo marítimo y los grandes parques existentes. A lo largo de todo el frente costero de Costa Adeje nos encontramos con las playas de Troya, del Bobo, las piscinas Las Rocas, La Pinta, Fañabé, El Duque, El Beril y La Enramada, y un Paseo Marítimo discontinuo en cuatro grandes puntos: el Barranco de Troya, el puerto deportivo de Puerto Colón, el Barranco del Agua y la Playa de la Enramada. Los parques urbanos ejecutados se sitúan en el interior de la trama urbana, próximos a la TF-1, conformando un eje lineal.
- **EQUIPAMIENTOS:** Existen cuatro equipamientos de carácter supramunicipal, que son: el puerto deportivo de Puerto Colón, los parques acuáticos Siam Park y Aqualand y el Centro de Arte y Congresos Magma. El resto de los equipamientos son de escala municipal y se sitúan junto a la TF-1.

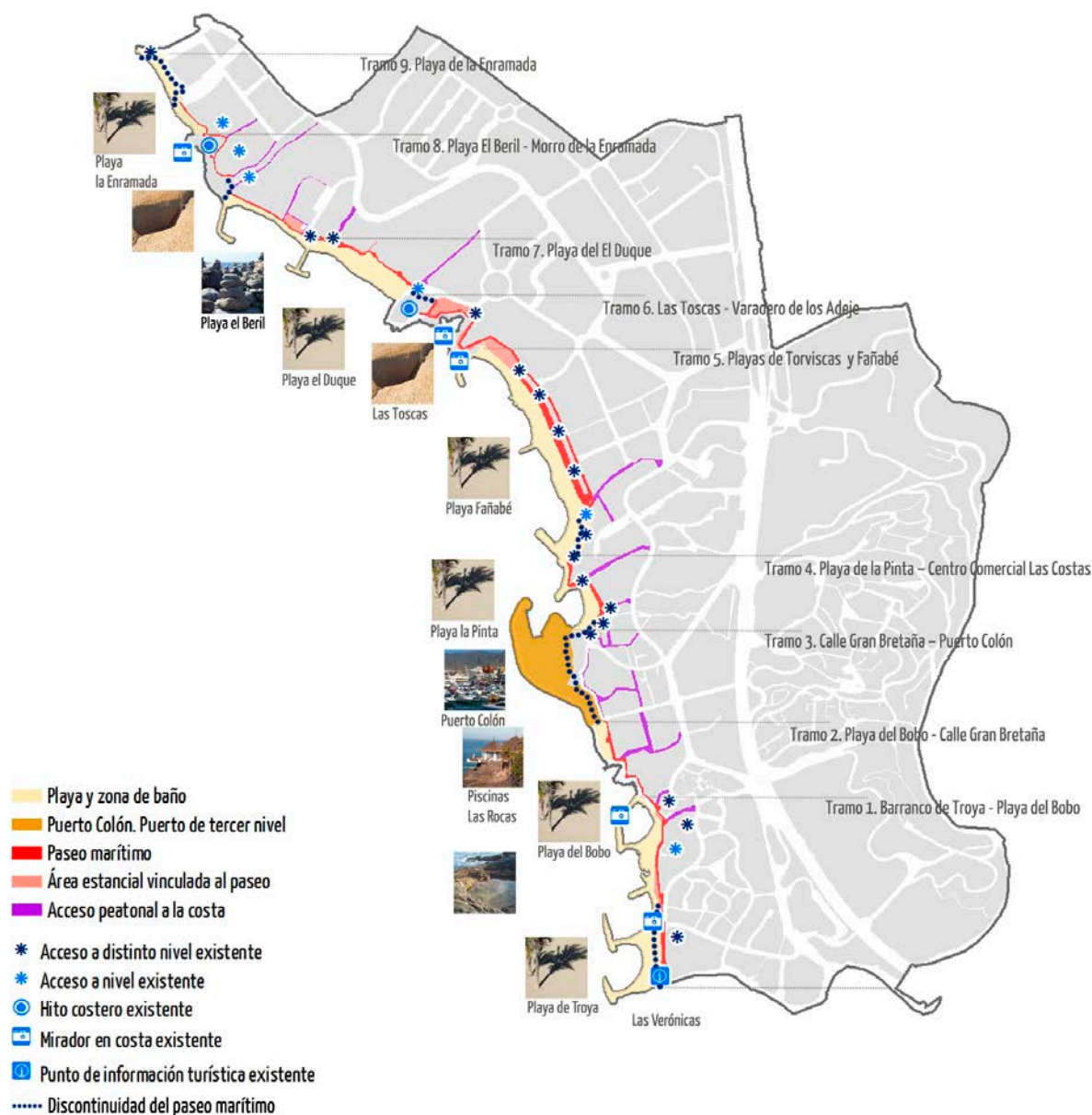
En la actualidad, la Ciudad Turística de Costa Adeje carece de una identidad propia que la distinga como destino turístico diferenciado, ya que hay pocos elementos en la imagen urbana actual que nos permitan distinguir la misma de cualquier otro destino masivo de sol y playa de Canarias e incluso de otros lugares fuera del archipiélago. Además, la configuración de la trama urbana, desorganizada e inconexa en general, convierten a esta ciudad en un entorno caótico, con escasos referentes espaciales que permitan al turista ubicarse, y por tanto, moverse con comodidad.

El sistema costero se configura como una yuxtaposición de actuaciones concretas sin ningún elemento integrador, fruto de su ejecución por fases y diferentes agentes, que no han contribuido a la construcción de una identidad del espacio costero unificada. En el litoral existen una serie de playas, potencialidades paisajísticas y áreas de oportunidad anexas al Paseo Marítimo que no forman parte del recorrido o se encuentran infrautilizadas, con lo que este espacio de gran potencialidad se configura como un eje discontinuo y sin elementos de referencia y de actividad.

Se distinguen los siguientes tramos:

- Tramo 1. Barranco de Troya - Playa del Bobo: no existe conexión entre los paseos marítimos de Arona y Costa Adeje.
- Tramo 2. Playa del Bobo - Calle Gran Bretaña: ha sido renovado en los últimos años, sin embargo se detectan problemas de accesibilidad y la sección inadecuada a la altura de las piscinas “Las Rocas”.
- Tramo 3. Calle Gran Bretaña – Puerto Colón: no existe continuidad del paseo marítimo a través del Puerto Deportivo de Puerto Colón y los accesos transversales a la costa son simples accesos rodados, donde la presencia del peatón es residual.
- Tramo 4. Playa de la Pinta – Centro Comercial Las Costas: los accesos a la playa se realizan a través del espacio privado de los centros comerciales anexas, estando estos bastante deteriorados y con importantes deficiencias en materia de accesibilidad.
- Tramo 5. Playas de Torviscas y Fañabé: el paseo y el sistema de playas se ha renovado en los últimos años, pero su imagen no se integra en el conjunto de todo el litoral de la ciudad turística.
- Tramo 6. Las Toscas - Varadero de los Adejeros: los espacios dispuestos no interactúan con los recursos paisajísticos, pese a su reciente renovación.
- Tramo 7. Playa del El Duque: presenta una imagen positiva para la ciudad debido al desarrollo vinculado a los grandes establecimientos hoteleros anexas, que elevan la calidad de zona.
- Tramo 8. Playa El Beril - Morro de la Enramada: posee una imagen heterogénea del espacio público, ya que se ha ejecutado por los establecimientos turísticos de la zonas en diferentes fases a lo largo de los años.
- Tramo 9. Playa de la Enramada: carece de articulación con el núcleo poblacional de La Caleta.





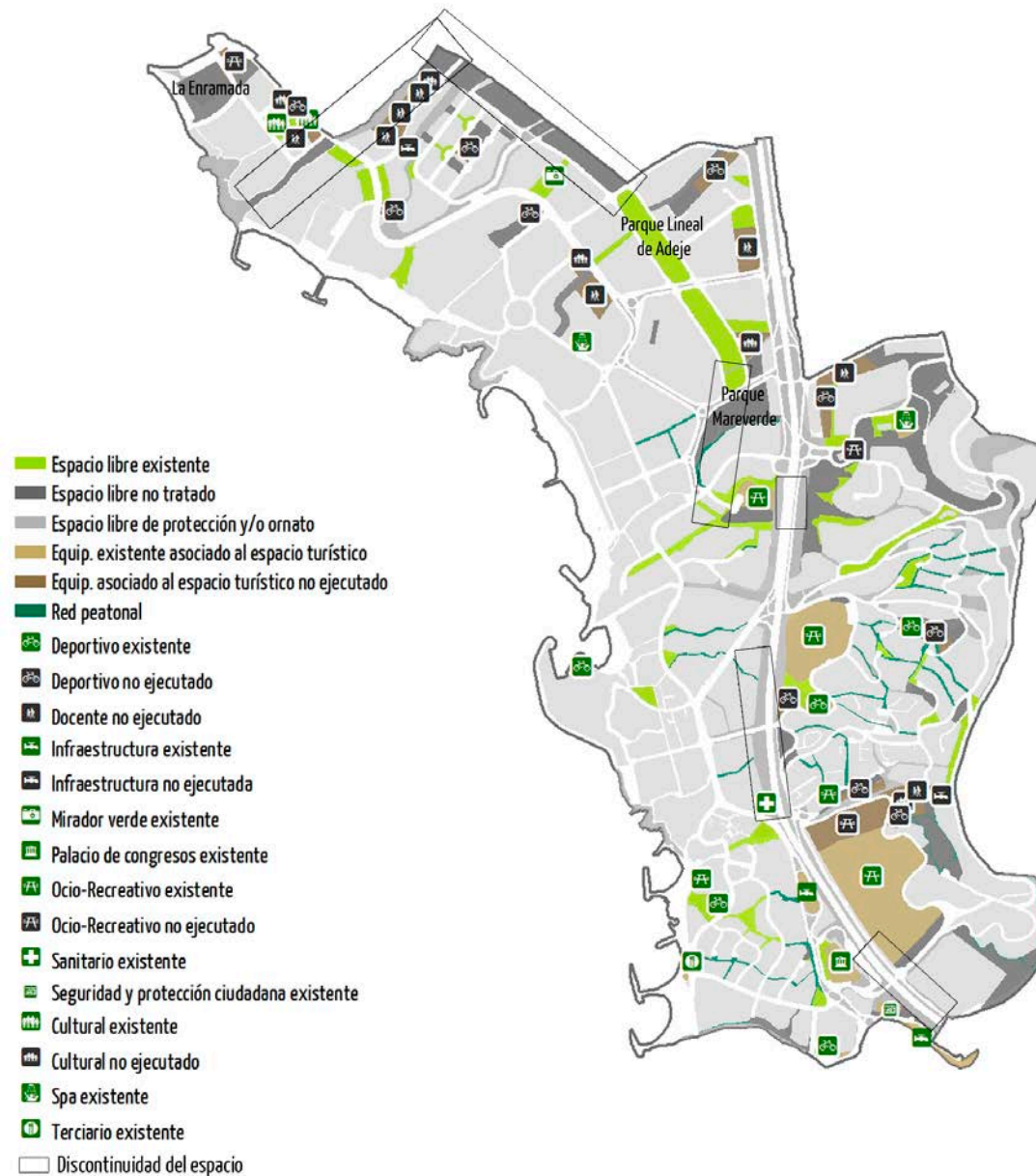
Plano: Esquema del Sistema Costero de la Alternativa Cero. **Elaboración:** Propia

En relación con el sistema de espacios libres y equipamientos existentes, destacar que se encuentran en su mayoría desconectados entre sí, sin llegar a organizar una estructura clara de referencia. Estos espacios se caracterizan, de forma genérica, por su heterogeneidad, su escasa señalización y su falta de usos complementarios o actividades dinamizadoras, que sirvan de revulsivo e inviertan la tendencia hacia la degradación.

La red peatonal existente conecta transversalmente la ciudad turística, no traspasando nunca la autopista TF-1. Su estado general es bastante heterogéneo y carecen de identidad común. Paralelamente, la existencia del Barranco del Agua y la Caldera del Rey en torno a la



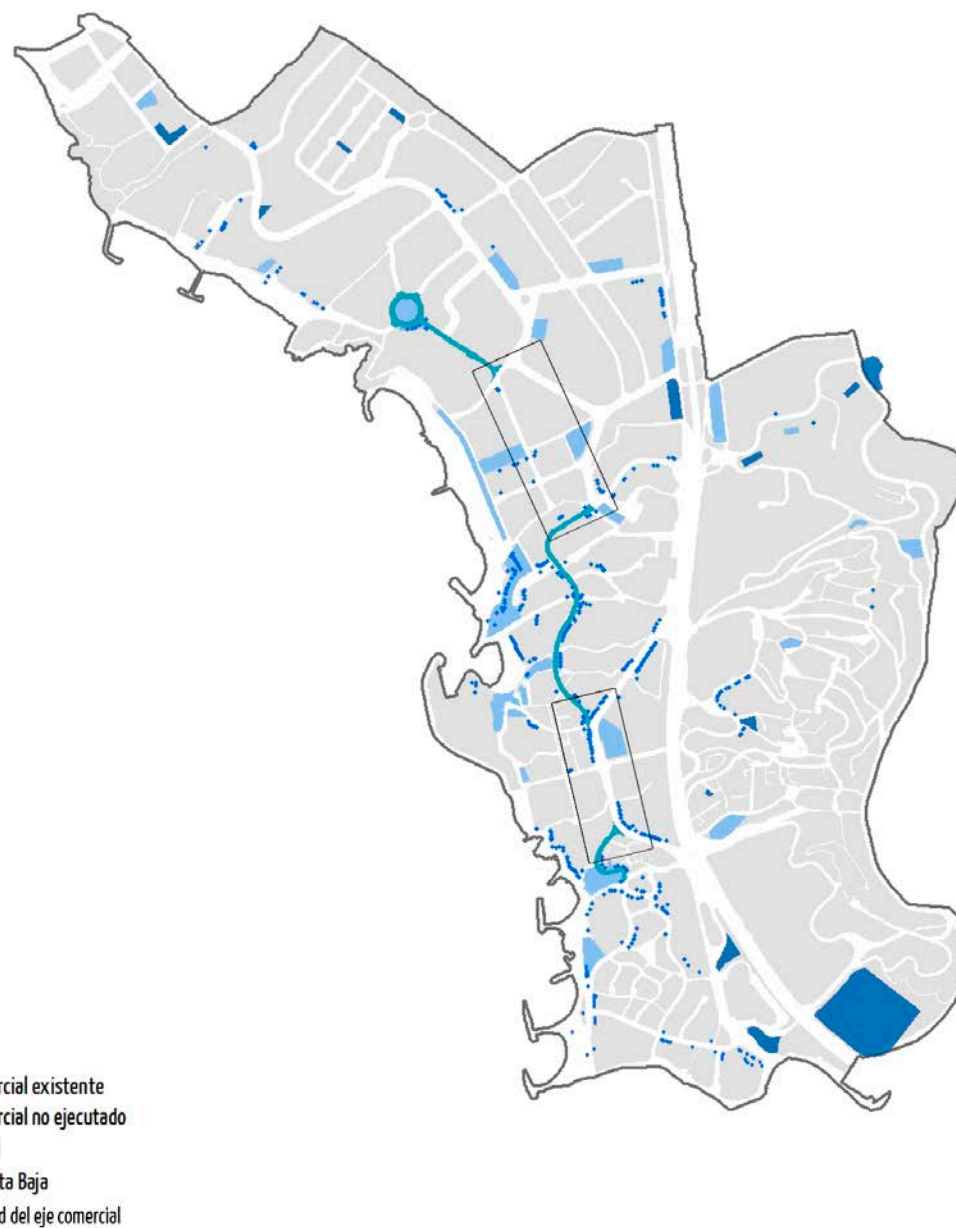
ciudad turística, ha facilitado la aparición de varios senderos que recorren estos dos espacios naturales, sin embargo, la señalización y los servicios que deberían apoyarlos, son prácticamente inexistentes.



**Plano:** Esquema del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos de la Alternativa Cero. **Elaboración:** Propia

De ejecutarse los espacios libres y equipamientos previstos en los instrumentos de ordenación y llevar un mantenimiento correcto en los ya ejecutados, la ciudad turística adquiriría importantes áreas de esparcimiento, si bien esto no resolvería los problemas de desarticulación y falta de idea de conjunto, para lo cual sería necesario plantear actuaciones de mayor envergadura en su conjunto. Además, muchos de los usos previstos por el planeamiento son más adecuados para zonas residenciales que para una ciudad turística, ya que las inquietudes, necesidades, costumbres...etc. de los turistas son diferentes a las que podrían tener los residentes en el lugar.

El sistema comercial de Costa Adeje presenta síntomas de obsolescencia y agotamiento en su modelo. Está formado por una sucesión de ejes comerciales inconexos (coincidentes con las principales avenidas de la ciudad), situados en la segunda línea costera y una red de centros comerciales distribuidos a lo largo de toda la ciudad turística, existiendo una mayor concentración de éstos entre la primera y la segunda línea costera. Los ejes comerciales existentes - Avenida Rafael Puig Lluvina, la Avenida de España y la Calle Londres-, presentan problemas de articulación entre ellos debido a la falta de itinerarios organizados de manera eficiente, falta de identidad común y una oferta comercial discontinua.



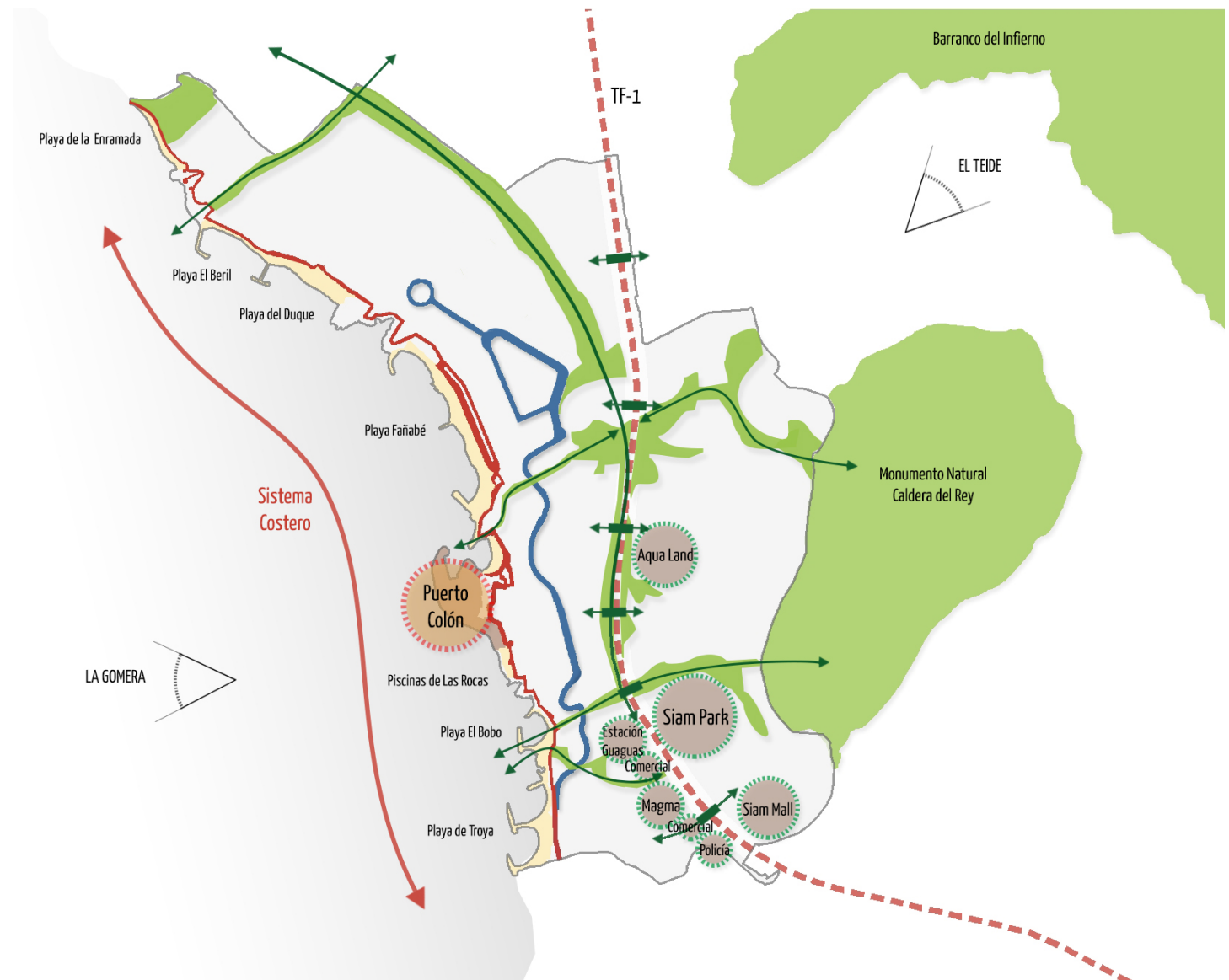
Plano: Esquema del Sistema Comercial de la Alternativa Cero. **Elaboración:** Propia





## ALTERNATIVA UNO

La alternativa 1 muestra el modelo de ordenación propuesto para la ciudad turística de Costa Adeje por el planeamiento vigente, resolviendo la problemática existente mediante el desarrollo de tres sistemas interconectados: Sistema Costero, Sistema de Espacios Libres y Equipamientos y Sistema Comercial. El objetivo es mejorar la calidad urbana y establecer una red de espacios públicos interrelacionados que puedan acoger y orientar a los visitantes dentro de la ciudad turística.



**Diagrama:** Alternativa Uno de los Elementos Estructurantes del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

Esta alternativa incluye tanto los espacios libres, equipamientos y dotaciones de carácter estructurante que actualmente están ejecutados así como los previstos en el planeamiento vigente, a excepción de la parcela recreativa del Parque Acuático Siam Park, que se modifica para propiciar la futura ampliación de sus instalaciones. Respecto de la alternativa cero, se añaden el parque urbano Mare Verde y los tramos del Parque Lineal de Adeje no ejecutados, el equipamiento comercial Siam Mall (actualmente en construcción y situado junto al Siam Park), la ampliación de la parcela recreativa del Siam Park y dos equipamientos comerciales de titularidad municipal anexos a la Estación de Guaguas y a la Policía Nacional de Adeje respectivamente. Estos nuevos elementos estructurantes permiten completar el eje longitudinal interior situado en torno a la TF-1. Por tanto, la alternativa 1 se compone de los siguientes elementos estructurantes:

- ESPACIOS LIBRES: Conformando el eje longitudinal costero nos encontramos las playas y zonas de baño existentes (la playa de Troya, la playa del Bobo, las piscinas Las Rocas, la playa La Pinta, la playa de Fañabé, la playa El Duque, la playa El Beril y la playa de La Enramada) y un Paseo Marítimo continuo que los articula. Los parques urbanos son el de Mare Verde y el Parque Lineal de Adeje.
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Sistema formado por cinco equipamientos de carácter supramunicipal: el puerto deportivo Puerto Colón (completando el eje litoral), los equipamientos recreativos Aqualand, Siam Park y el Centro Comercial Siam Mall (situados en el margen superior de la TF-1), y Centro de Arte y Congresos Magma (al otro lado de la TF-1). Junto al Magma y adosados a la mencionada autovía, se sitúan el resto de equipamientos de carácter municipal.

El Sistema Costero, trata de fomentar la franja litoral como principal motor de la ciudad turística y su valor natural principal. Entiende no solo la costa en sí, sino un área de influencia cercana, para que ambas conformen un eje principal longitudinal del núcleo. Para ello se propone una continuidad del mismo, tanto espacial como funcional, con intervenciones en varias líneas: La adecuación de las propias playas, recuperando espacios litorales degradados; finalización de los paseos marítimos en los tramos inexistentes o discontinuos; la articulación entre el puerto deportivo con la ciudad; la mejora y peatonalización de los accesos; la creación de áreas estanciales en las que se puedan desarrollar actividades vinculadas al disfrute y la contemplación de sus recursos paisajísticos; y la creación de un recorrido continuo y accesible en toda su longitud.





Plano: Esquema del Sistema Costero de la Alternativa Uno. **Elaboración:** Propia

El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos tiene como objeto generar una red de conexiones transversales y longitudinales que estructuren la actual ciudad turística a tres grandes niveles. Por un lado generar potentes recorridos que conecten los principales espacios naturales del entorno, donde se incorporen la identidad de los conos volcánicos, montañas y barrancos a la propia ciudad. Por otro unir, jerarquizar y recalificar los espacios libres y áreas dotacionales existentes en la zona turística dotándolos de actividad, e integrando de manera efectiva los recorridos peatonales actuales. Por último, salvar discontinuidades para corregir las fronteras urbanas existentes.





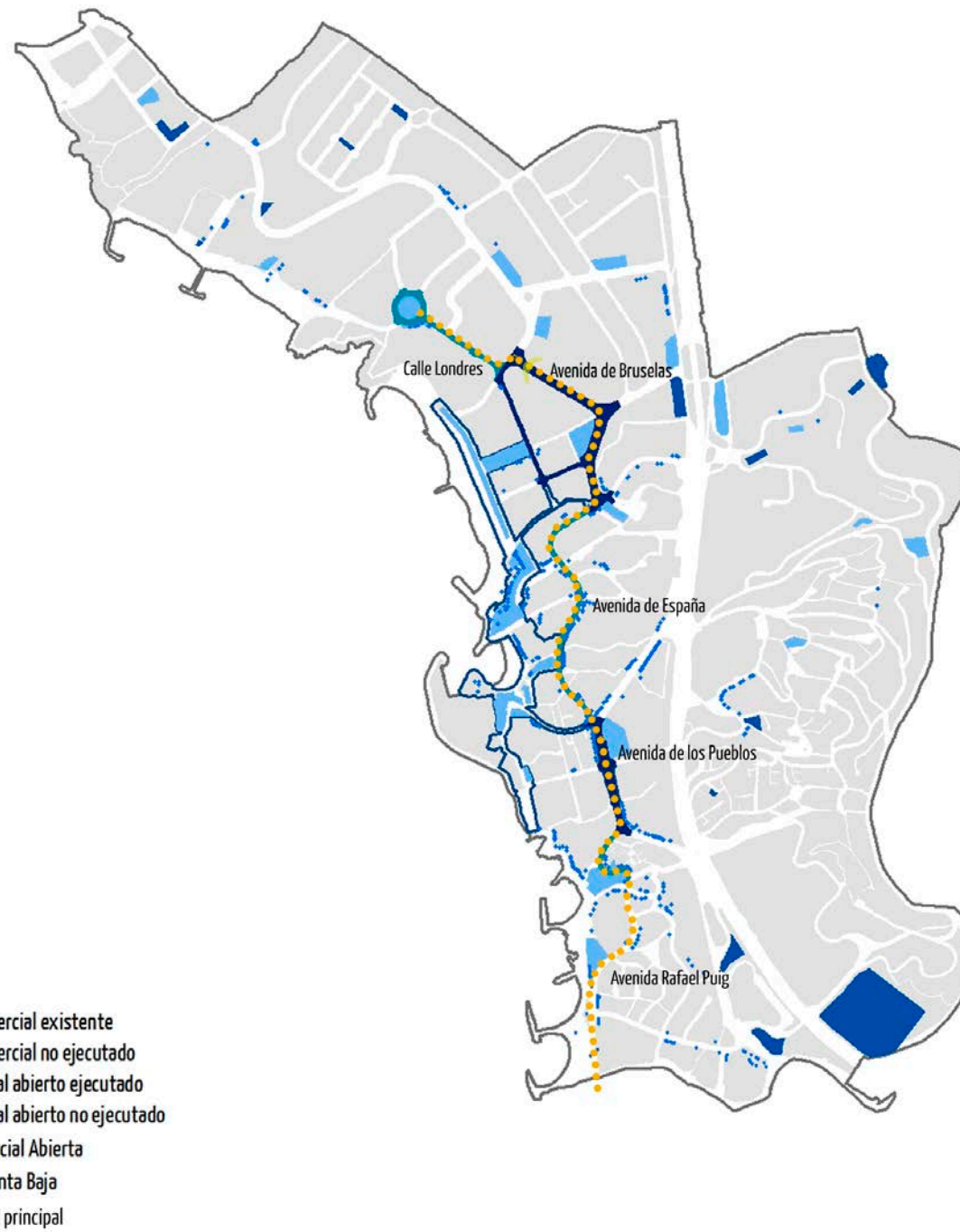
Las principales elementos del sistema de espacios libres y equipamientos en la alternativa uno son:

- **Eje verde longitudinal:** Creación de un eje longitudinal que articularía la cota intermedia de la ciudad, entre el Barranco del Agua y el Skypark, apoyándose en los grandes parques urbanos existentes y previstos por el planeamiento vigente:
  - o Parque Lineal de Adeje:
  - o Parque de Mare Verde:
  - o Espacios libres situados junto a la TF-1
- **Ejes verdes transversales:** Se dispondrán nuevos ejes transversales a la costa, que articulen esta, con los ejes longitudinales situados en la cota intermedia de la ciudad, y las cotas superiores. Para reforzar estos ejes transversales, se propone la ampliación de la sección de las aceras de los puentes sobre la TF-1, que en la actualidad son insuficientes para el paso de peatones, cochecitos de bebé y personas con movilidad reducida. Los ejes transversales más importantes son:
  - o Eje 1: Playa de Troya – Magma – Caldera del Rey.
  - o Eje 2: Centro Comercial Pueblo Canario– Siam Park– Caldera del Rey.
  - o Eje 3: Centro Comercial Costas – Skypark.
  - o Eje 4: Parque San Eugenio – Caldera del Rey.
  - o Eje 5. Barranco del Agua.
  - o Eje 6: La Enramada.
- **Red peatonal:** Se completará la red peatonal existente para facilitar la conexión de las cotas superiores de la ciudad Turística y mejorar la calidad paisajística del espacio turístico, dotando a éstas de una identidad homogénea. Se mejoran los pasos a través de la autopista TF-1.
- **Red de senderos:** Se señalizarán y se dotará de los servicios necesarios, además se mejorará la relación con los espacios libres anexos.

El Sistema Comercial está vinculado al funcionamiento de la actividad comercial y a la oferta complementaria. Este sistema se configura como el segundo eje principal longitudinal del núcleo turístico de Costa Adeje, y genera un recorrido continuo que une las zonas comerciales abiertas y las mayores áreas de actividad terciaria. Al mismo tiempo crea una sinergia y tensión con el sistema costero, al situarse en su mayor parte, en el borde del área de influencia litoral.

Esta alternativa pretende establecer una estrategia basada en la recualificación del espacio público, propiciando la generación de actividades vinculadas a éste para revitalizar el tejido comercial, conforme a los siguientes objetivos:

- **Consolidar un eje comercial** que recorra longitudinalmente la ciudad turística de Costa Adeje, entre el Barranco de Troya y el Centro Comercial Plaza del Duque.
- **Desarrollar la Zona Comercial Abierta de Puerto Colón** en el ámbito propuesto por el Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife. Aprobación Inicial, que engloba la actividad comercial que se desarrolla en la primera línea de costa, desde el ámbito de las Piscinas Las Rocas hasta el Centro Comercial El Litoral, y la Avda. de los Pueblos.



Plano: Esquema del Sistema Comercial de la Alternativa Uno. **Elaboración:** Propia





## ALTERNATIVA DOS

Esta alternativa mantiene los elementos estructurantes de la alternativa uno, resolviendo la problemática existente mediante el desarrollo de los mismos sistemas (Sistema Costero, Sistema de Espacios Libres y Equipamientos y Sistema Comercial) pero variando y/o incorporando nuevos elementos de referencia en el territorio, siendo su carácter último muy intervencionista. Su objetivo, al igual que en la alternativa 1, es la mejora de la calidad urbana, desarrollando la red de espacios públicos y abordando de forma intensiva la renovación y creación de una identidad única del espacio público.

La única variación respecto a los elementos estructurantes de la alternativa 1, la encontramos en el trazado del Paseo Marítimo a su paso por el puerto deportivo de Puerto Colón.

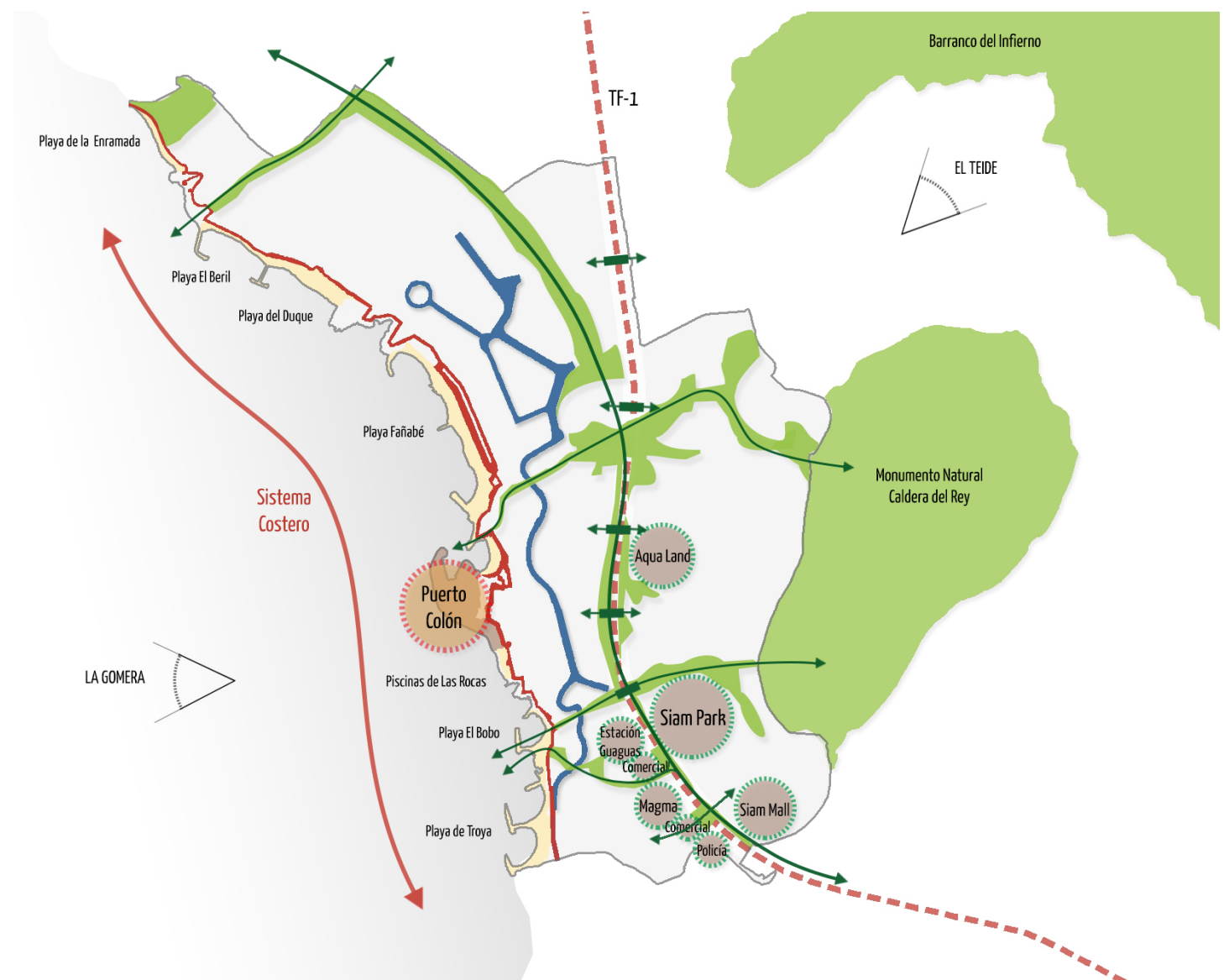
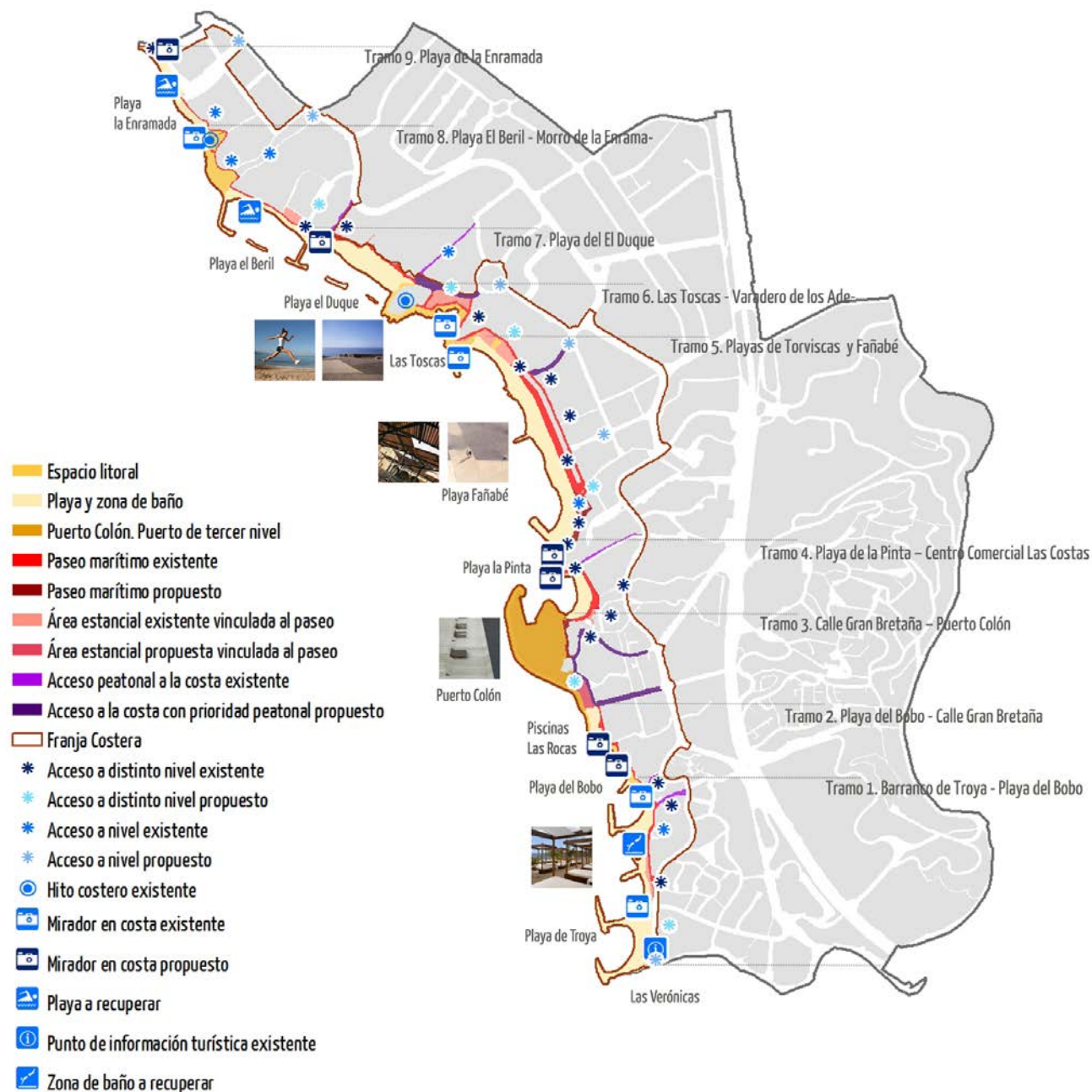


Diagrama: Alternativa Dos de los Elementos Estructurantes del PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia

Actualmente el Sistema Costero de la Ciudad Turística de Adeje es homogéneo en términos cualitativos, entre las diferentes zonas de baños y playas, configurándose esquemáticamente en una mancha continua sin ningún carácter concreto. En esta alternativa se pretende poner en valor las características especiales y representativas del borde costero para que, en función de su localización y escala, revitalicen la actividad turística. Se establece como objetivo prioritario, la coordinación entre administraciones competentes para favorecer la renovación de las playas y zonas de baño que presentan síntomas de obsolescencia.



Plano: Esquema del Sistema Costero de la Alternativa Dos. **Elaboración:** Propia



Este sistema comparte los objetivos principales de la Alternativa 1, planteando medidas adicionales para resolver los problemas de conectividad entre la trama urbana y la costa, y potenciar el carácter de la franja litoral como elemento de transición entre ambos ambientes, constituyéndose como zona de preferencia peatonal, donde se intensifica el contacto visual con el mar y los recorridos para el paseo. Se genera una red de conexiones en el frente litoral donde el paseo marítimo tiene una identidad propia, solucionando con ellos las intervenciones ejecutadas por distintos agentes públicos y/o privados, y las vías perpendiculares de acceso y conexión con el mismo se convierten en elementos orientadores para facilitar la llegada a la costa.

El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos comparte los objetivos establecidos en la alternativa 1, pero adopta un esquema de actividad más flexible al establecido por el planeamiento urbanístico, permitiendo que en los espacios libres y equipamientos se puedan disponer nuevos usos comunitarios, en cualquiera de sus modalidades, conforme a las necesidades de la Ciudad Turística. A su vez, se reconocen los equipamientos existentes no recogidos en el planeamiento vigente y se reubican los espacios libres y equipamientos que, por su inaccesibilidad o por las necesidades de las áreas turísticas en las que se localizan, así lo justifique. En esta alternativa se refuerzan las conexiones peatonales transversales sobre la TF-1, incorporando en sitios estratégicos nuevos pasos elevados peatonales que permitan reforzar la conexión de los corredores ambientales en el sentido costa-cumbre.

En esta alternativa se incorporan las siguientes determinaciones adicionales a las establecidas en la alternativa 1:

- **Eje Verde Longitudinal:** Compuesto por el Parque Lineal de Adeje, el Parque Mare Verde y los espacios libres situados junto a la TF-1. Estos últimos espacios libres se amplían en dirección al Siam Park para conectar los elementos estructurantes localizados en ambos márgenes de la TF-1.
- **Ejes verdes transversales:** Se propone la conexión del Eje 3 Centro Comercial Costas – Skypark y el Eje 4 Parque San Eugenio – Caldera del Rey a través de la ejecución de un paso peatonal elevado sobre la TF-1, conformando un único corredor que conecta la Caldera del Rey con la costa. Los ejes transversales más importantes de esta alternativa son:
  - o Eje 1: Playa de Troya – Magma – Caldera del Rey
  - o Eje 2: Centro Comercial Pueblo Canario– Siam Park– Caldera del Rey
  - o Eje 3: Centro Comercial Costas – Parque San Eugenio – Caldera del Rey
  - o Eje 4. Barranco del Agua
  - o Eje 5: La Enramada
- **Red peatonal:** Se completa la red peatonal con la ejecución de dos nuevos pasos peatonales elevados sobre la TF-1, a la altura del Parque San Eugenio y del Siam Park.
- **Red de senderos:** Se incorpora un sendero en el espacio Litoral de Las Toscas y Varadero de los Adejeros.

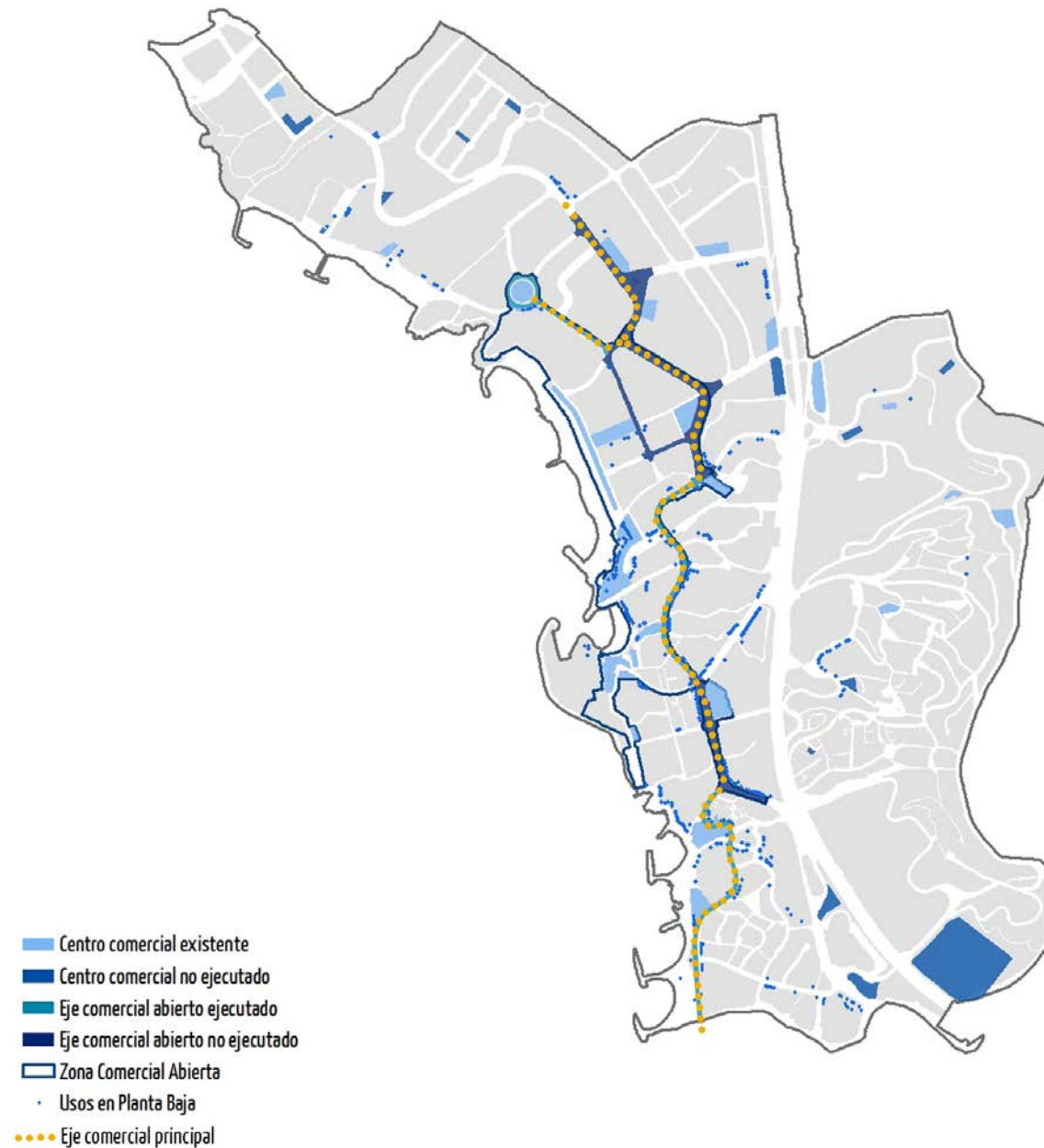




Plano: Esquema del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos de la Alternativa Dos. **Elaboración:** Propia



El Sistema Comercial detecta los focos comerciales existentes e intenta configurar un tejido de actividad enlazando todos los puntos en busca de una revitalización del tejido comercial. Por tanto, compartiendo los objetivos planteados en la alternativa 1 de consolidación de un eje comercial y el desarrollo de la ZCA de Puerto Colón, se amplían para acoger los nodos que podrían ser generadores de nuevas actividades comerciales.



**Plano:** Esquema del Sistema Comercial de la Alternativa Dos. **Elaboración:** Propia

Dichas alternativas están gráficamente expresadas en sus correspondientes planos, que forman parte del contenido del presente documento.

## JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Desde el punto de vista territorial, el presente PMM entiende que, respecto a las alternativas de elementos estructurantes planteadas, la Alternativa 2 es la que mejor resuelve globalmente la problemática existente, con actuaciones profundas sobre el espacio público que dotan a Costa Adeje de una identidad diferenciada como destino turístico. Un elemento destacado de esta propuesta es el carácter prioritario que se concede a la renovación de las playas del ámbito, así como las conexiones de la costa con el resto de la ciudad turística, la flexibilidad de usos en los espacios libres y equipamientos y a los nodos de actividad comercial planteados

La evaluación ambiental y las conclusiones obtenidas de dicho diagnóstico se desarrolla en el apartado 6 “Análisis de las alternativas”, del Tomo VI Memoria ISA. A modo indicativo, se expone un resumen de los resultados obtenidos de la evaluación de las alternativas respecto a los elementos estructurantes conforme a los distintos criterios de evaluación establecidos, en una escala de 1 a 5 y en función de su incidencia concreta sobre cada criterio de evaluación. De forma general, los valores asignados responden al siguiente esquema:

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN					
		CRITERIOS DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO				
			Objetivos	Información		Diagnóstico	
				Cumplimiento de los objetivos específicos	Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental
<b>PESO DE LOS CRITERIOS</b>		<b>10</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	A0	1	3	1	1	3	3
	A1	3	1	1	3	5	3
	A2	5	1	3	5	5	5

		CRITERIOS DE EVALUACIÓN				
		CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO			OTROS CRITERIOS ECONÓMICOS
			Cumplimiento de los objetivos socioeconómicos	Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad del destino
<b>PESO DE LOS CRITERIOS</b>		<b>10</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
<b>EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA</b>	A0	1	1	3	1	5
	A1	3	3	3	3	3
	A2	5	5	5	5	1

(\*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

A nivel socioeconómico, la Alternativa 2 resulta igualmente MUY ADECUADA, pues sus propuestas consiguen el efecto de amplificar los beneficios sobre la oferta turística, especialmente sobre la complementaria, y sobre la identidad e imagen del ámbito, lo que en última instancia redundará en un aumento de su calidad y competitividad como destino turístico de primer orden. De esta forma, se viabiliza el cumplimiento de los objetivos específicos de este PMM, al inducir y posibilitar el aumento en la calidad de la oferta; la atracción de capital





inversor por el surgimiento de nuevas oportunidades de negocio; la creación de empleo, derivado de las propias intervenciones que se desprenden de la alternativa y también del mayor desarrollo de la oferta de alojamiento y complementaria; la rentabilidad de la actividad turística, la captación de un perfil de turista de mayor poder adquisitivo y su satisfacción final con Costa Adeje como destino vacacional.

Desde el punto de vista ambiental, la alternativa 2 se valora igualmente como MUJY ADECUADA para ser desarrollada por el PMM, al entender que, del análisis del conjunto de los criterios de evaluación seleccionados, ésta es la que mejor se ajusta a los objetivos de ordenación del Plan. El modelo de ciudad turística propuesto en esta alternativa es la que mejor se ajusta a la calidad visual del paisaje, a la potencialidad de uso y a la calidad para la conservación, asimismo, genera un incremento considerable en la calidad del ambiente urbano y en el paisaje del espacio público de la ciudad turística.

A la vista de los resultados obtenidos, desde el punto de vista territorial, ambiental y socioeconómico la Alternativa 2 es la que da mayor respuesta a los objetivos del PMM, siendo ésta la Alternativa seleccionada.

En la ordenación pormenorizada del PMM no se recoge la propuesta de ampliación del Parque Acuático Siam Park y el espacio libre “colchón” que separa este equipamiento estructurante del área residencial más próxima, tal y como aparece recogido gráficamente en la Alternativa 2, por no llegar a un acuerdo con el propietario del suelo para incluirla en el documento. En este ámbito concreto se mantiene por tanto la delimitación gráfica de las piezas del planeamiento vigente. En todo caso, se entiende que esta modificación no altera el sentido de la evaluación de las alternativas de respecto de los elementos estructurantes.

### 1.9.5. ALTERNATIVAS RESPECTO DEL DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS

A partir del reconocimiento y diagnóstico de los usos actuales en la Ciudad Turística, el PMM ha determinado la existencia de tres tipos de áreas conforme al destino de las mismas: Áreas Turísticas, Áreas Residenciales y Áreas de Compatibilidad Turístico-Residencial.

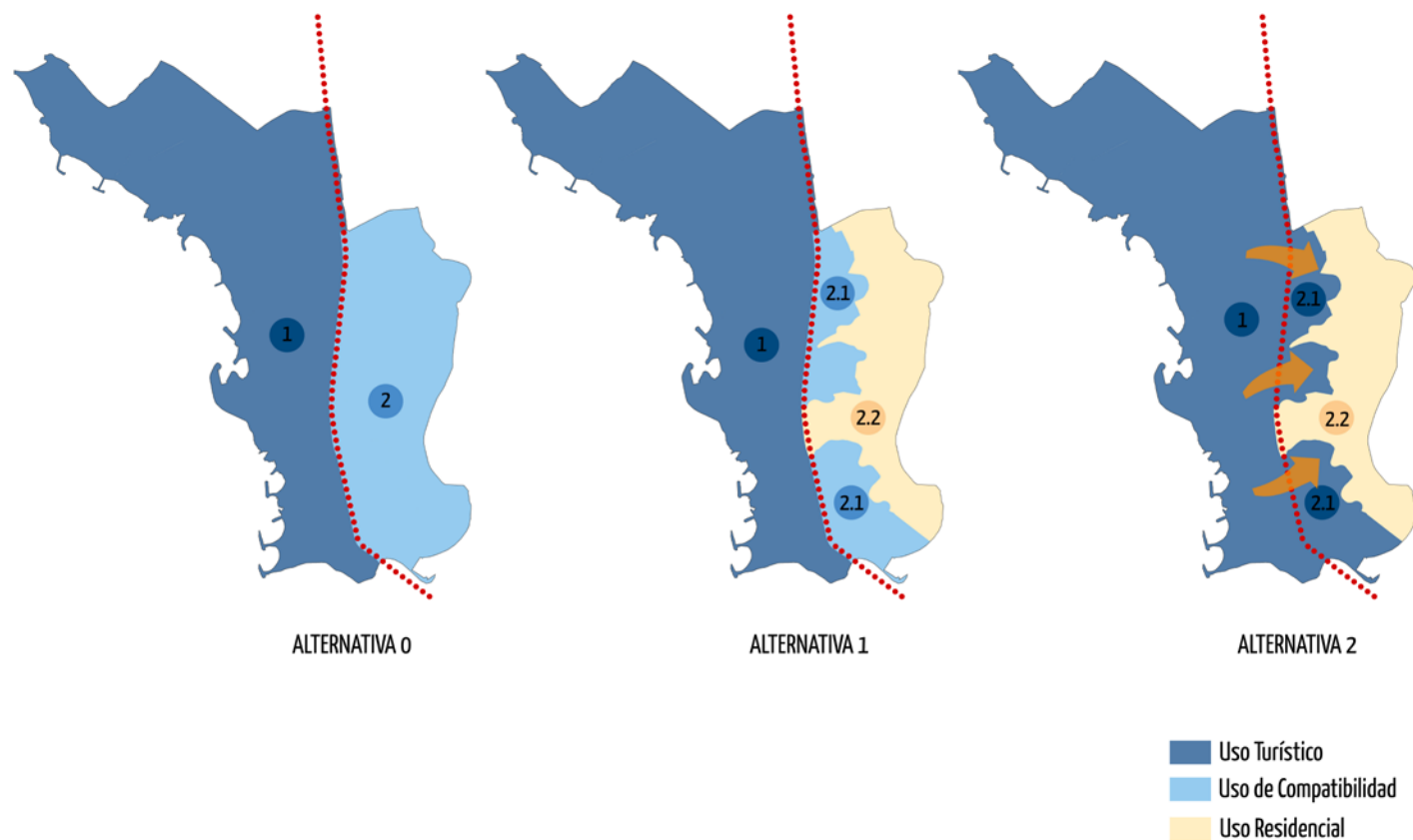
Las **Áreas Turísticas** son aquellos ámbitos con especial aptitud para el desarrollo turístico, cuyas piezas urbanísticas con capacidad alojativa se destinan de forma exclusiva o mayoritaria a establecimientos turísticos, y se ordenan desde una concepción inicial de una compatibilidad mínima del uso residencial. En estas Áreas se debe propiciar la renovación edificatoria de todos los inmuebles existentes para adecuarse a unos objetivos de calidad, proponer estrategias que permitan a medio-largo plazo el gran reto de la transformación-recuperación del uso residencial existente a turístico, así como adoptar el uso turístico en aquellas piezas vacantes o de nuevo crecimiento actual que por su especiales aptitudes así se determine.

Se definen como **Áreas Residenciales** los ámbitos destinados a albergar el alojamiento permanente de la población local. Estas áreas cuentan con una preexistencia clara de usos mayoritarios residenciales y un alto nivel de consolidación de la edificación destinada al alojamiento permanente de la población local, lo que se traduce en unas características peculiares de su estructura urbana en cuanto a mayor densidad, parcelario de grano menor, etc. En estas Áreas se excluye la posibilidad de nuevos establecimientos turísticos alojativos, con una voluntad de especialización a medio-largo plazo que no necesariamente debe impedir en estos momentos la permanencia de los establecimientos ya existentes.

Las **Áreas de Compatibilidad Turístico-Residencial** (en adelante áreas de compatibilidad), son aquellas superficies en las que conviven usos residenciales y turísticos con distintos niveles de intensidad. Estas Áreas corresponden al modelo tradicional del espacio turístico en Tenerife de convivencia de ambos usos en la conformación de la trama urbana, cuya preexistencia difícilmente se puede ignorar o marginar. A estos efectos, en las Áreas de Compatibilidad se regula los criterios de compatibilidad de ambos usos desde una consideración y exigencia de condiciones de calidad de la urbanización y edificación análogas, como integrantes ambos del espacio turístico.

Las alternativas de ordenación planteadas se conforman a partir de la asignación de un destino Turístico, Residencial o de Compatibilidad a las distintas Áreas que conforman el ámbito territorial del PMM, y cuya categorización se realiza atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como por su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial que se pretende alcanzar.

Las Alternativas vienen reflejadas en el plano "A-3.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESPECTO DEL DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS. Alternativas 0, 1 y 2"



Plano: Alternativas del Destino Global de las Áreas PMM de Costa Adeje. **Elaboración** propia

### ALTERNATIVA CERO

La Alternativa cero se corresponde con el modelo sobre el Destino de las Áreas establecido por el PTOTT para el ámbito territorial del presente plan, identificando dos grandes áreas:

- **Área 1:** con Destino TURÍSTICO

Se incluyen en esta Área los ámbitos costeros situados por debajo de la TF-1 (Playa de Las Américas, San Eugenio Bajo, Playas del Duque-Fañabé, Jardines del Duque, La Caleta-El Beril y Sector 8), que cuentan con una especial aptitud para el desarrollo turístico y que en la actualidad concentran la mayor parte de los inmuebles turísticos de Costa Adeje.



- **Área 2:** con Destino de COMPATIBILIDAD

El Área 2, integrado por los ámbitos Sector 0, Campo de Golf-Las Américas, San Eugenio Alto y Torviscas, se caracteriza por su escasa vinculación con su franja costera, -debido a la fractura genera el trazado de la TF-1-, así como por sus condiciones topográficas de elevada pendiente, que en muchos casos dificultan los recorridos peatonales dentro del mismo. No obstante, la implantación de dos grandes equipamientos estructurantes de ocio (Aqualand y Siam Park) junto a la TF-1, ha propiciado que en la trama urbana del entorno de ambos equipamientos convivan usos residenciales y turísticos, justificando su designación como destino de Compatibilidad.

Para la formalización de este modelo, el PTEOT pone límites a la compatibilidad residencial en las zonas con destino Turístico (Área 1), mientras que en las zonas con destino de Compatibilidad (Área 2), no se acotan los niveles de intensidad entre los usos residenciales y turísticos.

En la actualidad, la escasa accesibilidad que presenta el Área de Compatibilidad con los servicios turísticos costeros, y las dificultades de su topografía para crear un sistema de espacios libres y equipamientos que dote de servicios alternativos al turista, ha propiciado que los establecimientos turísticos situados en su interior pierdan carácter competitivo con los situados en el Área Turística, y el fenómeno de la residencialización de la planta de alojamiento turística haya emergido con fuerza, (fundamentalmente en los ámbitos no situados en el entorno de los grandes equipamientos de ocio ya mencionados). La ausencia de límites de compatibilidad de la capacidad residencial y turística en el Área 2, no acota este fenómeno de la residencialización.

#### ALTERNATIVA UNO

La Alternativa uno apuesta por el establecimiento de un modelo sobre el destino de las Áreas en base a la consolidación de los usos existentes. Conforme a esta estrategia, en esta alternativa se mantiene el destino Turístico del Área 1, y se apuesta por la especialización del Área de Compatibilidad delimitada por el PTOTT, distinguiendo las siguientes Áreas:

- **Área 1:** con Destino TURÍSTICO

Se mantiene la especialización turística de los ámbitos de Playa de Las Américas, San Eugenio Bajo, Playas del Duque-Fañabé, Jardines del Duque, La Caleta-El Beril y Sector 8, cuyas piezas urbanísticas con capacidad alojativa se destinan de forma exclusiva o mayoritaria a establecimientos turísticos.

- **Área 2.1:** con Destino de COMPATIBILIDAD

Se identifican con destino de Compatibilidad los ámbitos anexos a la TF-1 (San Eugenio Alto y Sector 0), en cuyo interior se localizan los dos grandes equipamientos de ocio de Costa Adeje (Aqualand y Siam Park) así como la mayor parte de los establecimientos turísticos de la Zona interior de la Ciudad Turística. A pesar de ello, el uso turístico de alojamiento no supera el 30% de la superficie de las parcelas del área urbana, es por ello que se mantiene esta área como de Compatibilidad (de conformidad con la definición establecida en el artículo 2.o) de la Ley de Renovación).

- **Área 2.2:** con Destino RESIDENCIAL

El Área 2.2, integrado por los ámbitos de Torviscas y Campo de Golf Las Américas, se sitúa en la parte superior de la Ciudad Turística de Costa Adeje junto a la Caldera del Rey. En la actualidad presenta un carácter mayoritariamente residencial, con una capacidad alojativa que supera el 80% de la capacidad alojativa total del área, aspecto que ha determinado su especialización en un destino Residencial.



Esta escasez de demanda de los establecimientos turísticos en este entorno se justifica por las características de su topografía, que condicionan su estructura urbana, impiden la creación de un sistema de espacios libres y equipamientos adaptados a las demandas de los turistas y dificultan la movilidad peatonal interna.

### ALTERNATIVA DOS

La Alternativa 2 apuesta por la categorización del destino de las Áreas atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como por su aptitud para el desarrollo turístico. Conforme a este criterio, se mantiene el mismo destino para las Áreas 1 y 2.2 de la Alternativa 1, conservando los objetivos de calidad para cada una de ellas, mientras que la 2.1 se especializa en el uso turístico:

- **Área 1:** con Destino TURÍSTICO

Se mantiene la especialización turística de los ámbitos de Playa de Las Américas, San Eugenio Bajo, Playas del Duque-Fañabé, Jardines del Duque, La Caleta-El Beril y Sector 8, conforme a los criterios ya contemplados en las alternativas anteriores.

- **Área 2.1:** con Destino TURÍSTICO:

Como alternativa para el crecimiento de la zona turística costera (Área 1), prácticamente colmatado en la actualidad, se plantea la especialización de los ámbitos de San Eugenio Alto y Sector 0 en Áreas Turísticas, aprovechándose de las sinergias turísticas que se generan con los grandes equipamientos existentes en los mencionados ámbitos.

Para propiciar la articulación urbana de las dos Áreas Turísticas (1 y 2.1), separadas espacialmente por el trazado de la TF-1, se propone fomentar la ampliación y mejora de las conexiones peatonales transversales a la autovía, permitiendo acercar la zona alta y baja de la Ciudad Turística. Esto permitiría a su vez diversificar la oferta promocional de Costa Adeje, posibilitando que éste no sólo gire en torno al "Turismo de sol y playa", e introduciendo el concepto del disfrute del Paisaje y la relación con la montaña que la zona interior ofrece.

- **Área 2.2:** con Destino RESIDENCIAL

La presencia mayoritaria de usos residenciales y la escasa adecuación de sus características morfológicas y territoriales para el desarrollo de la actividad turística, se asigna un destino Residencial a los ámbitos de Torviscas y Campo de Golf Las Américas.

### JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Respecto a las alternativas planteadas sobre el destino de las áreas, se considera que tanto desde el punto de vista territorial, ambiental como socioeconómico, la alternativa 2 resulta la más idónea, en la medida en que permite un mayor desarrollo de la oferta turística y separa a nivel global los usos residenciales de los turísticos, eliminando los mixtos, que interfieren en el buen funcionamiento de la ciudad turística por las diferentes dinámicas de comportamiento y requerimientos de turistas y residentes, así como su aptitud para el desarrollo de las mismas.

A modo indicativo, se expone una tabla resumen de los resultados obtenidos de la evaluación de las alternativas respecto al destino global de las áreas conforme a los distintos criterios de evaluación establecidos en el apartado 6 "Análisis de las alternativas", del Tomo VI Memoria ISA, en una escala de 1 a 5 y en función de su incidencia concreta sobre cada criterio de evaluación.



CRITERIOS DE EVALUACIÓN							
CRITERIOS DE OBJETIVOS		CRITERIOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO					
Objetivos		Información			Diagnóstico		
Cumplimiento de los objetivos específicos		Afección a áreas con dominio de elementos naturales (*)	Adecuación a la calidad visual del paisaje	Mejora de la problemática ambiental	Adecuación a la calidad para la conservación	Adecuación a la potencialidad de uso	
<b>PESO DE LOS CRITERIOS</b>		<b>10</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL</b>	A0	1	1	3	1	3	1
	A1	3	3	3	3	3	3
	A2	5	3	5	5	5	5

CRITERIOS DE EVALUACIÓN						
CRITERIOS DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS		CRITERIOS DE CALIDAD DEL DESTINO			OTROS CRITERIOS ECONÓMICOS	
Cumplimiento de los objetivos socioeconómicos		Oferta de alojamiento	Oferta complementaria	Identidad del destino	Esfuerzo inversor (*)	
<b>PESO DE LOS CRITERIOS</b>		<b>10</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
<b>EVALUACIÓN SOCIOECONÓMICA</b>	A0	1	1	3	1	5
	A1	1	1	3	3	5
	A2	5	3	5	5	5

(\*) Criterios de evaluación en negativo. En ellos se otorga un 5 cuando la propuesta resulta muy poco adecuada o contraria respecto al criterio de evaluación; y un 1 cuando la propuesta resulta muy adecuada respecto a dicho criterio.

Tal y como se ha descrito en los apartados anteriores, en los tres submodelos respecto a los cuales se plantean y describen tres alternativas posibles en el presente PMM (estructura viaria y movilidad, elementos estructurantes y destino de las áreas), se ha escogido la **Alternativa 2**.

La evaluación comparativa de las alternativas ha permitido, desde un análisis inicial de los distintos sistemas que configuran el ámbito de actuación, alcanzar la significación territorial global de cada una de ellas. Como se observa en la siguiente tabla, se determina de manera clara y precisa a la **Alternativa 2** como la idónea para ser adoptada como modelo de intervención del PMM, al alcanzar una valoración de “muy adecuada”, que resulta más alta que la “algo adecuada” de la **Alternativa 1** y la “algo adecuada” de la **Alternativa 0**.

ALTERNATIVAS PROPUESTAS	EVALUACIÓN PARCIAL				VALORACIÓN FINAL	
	AMBIENTAL		SOCIOECONÓMICA			
ALTERNATIVA 0	ALGO ADECUADA	2,00	ALGO ADECUADA	1,83	ALGO ADECUADA	1,92
ALTERNATIVA 1	ALGO ADECUADA	2,73	ALGO ADECUADA	2,80	ALGO ADECUADA	2,77
ALTERNATIVA 2	MUY ADECUADA	4,30	MUY ADECUADA	4,33	MUY ADECUADA	4,32







## 2. CONTENIDO REGULADOR DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 2.1. INTRODUCCIÓN: LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PMM

#### 2.1.1. LAS DETERMINACIONES DEFINIDORAS DEL MODELO URBANÍSTICO

Ha de tenerse en cuenta que este PMM se aborda desde una voluntad global de redefinir el modelo turístico para el conjunto de su ámbito territorial, no siendo simplemente un catálogo de modificaciones puntuales de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este modelo que se plantea (en congruencia con los objetivos legales y las directrices del PTOTT) debe traducirse en un modelo urbanístico.

El concepto de modelo urbanístico suele usarse con cierto grado de ambigüedad y por tanto es necesario acotarlo con la máxima precisión posible. En el marco del planeamiento urbanístico hay que entender que el modelo urbanístico es el resultante de la ordenación estructural (artículo 32 TRLOTENC). El PIOT, al definir el modelo de ordenación territorial de la isla, señala que se trata de una síntesis de su propuesta de ordenación conformada estrictamente por aquellas determinaciones con efectos estructurantes sobre el territorio. Así pues, desde ambas aproximaciones, se concluye que el modelo de ordenación (sea territorial o urbanístico) de un ámbito concreto se conforma por un conjunto de determinaciones específicas, pero no cualesquiera sino aquéllas suficientemente relevantes para definir los rasgos básicos de la propuesta de ordenación, que ha de desarrollarse con otras determinaciones de mayor detalle (que no constituirían el modelo).

Bajo esta óptica, el modelo urbanístico de este PMM se conforma por las determinaciones de ordenación estructural que establece sobre su ámbito territorial, entendiendo como tales las mismas que se definen en el artículo 32 TRLOTENC y que son las siguientes:

- La clasificación y categorización de suelo
- Los elementos viarios mediante los cuales se define la red estructurante de movilidad.
- Los elementos estructurantes de espacios libres y equipamientos.
- La asignación de destinos globales a las distintas áreas urbanas en que se divide el ámbito.

En un ámbito territorial tan consolidado como el que nos ocupa, todas estas determinaciones estructurales son básicamente las que establece el planeamiento urbanístico vigente, y el PMM solo introduce pequeñas variantes, desde una óptica posibilista de la ordenación.

Para una mejor sistematización analítica, se ha entendido conveniente plantear el modelo de ordenación sobre cada uno de los grupos de determinaciones de forma independiente, sin perjuicio de las obvias interrelaciones entre ellas. Así, se definen cuatro temas o submodelos, que en conjunto definen las características estructurantes de la propuesta de ordenación:

- La Clasificación y Categorización de suelo.
- La Estructura Viaria y de Movilidad.
- Los Elementos Estructurante de Espacios Libres y Equipamientos.
- El Destino Global de las Áreas.

En este sentido, el subgrupo que marca de forma más determinante los rasgos de la ordenación pormenorizada es el de destino o uso global de las áreas, a partir de las cuales se definen las determinaciones particulares de cada una de ellas.

En el ámbito territorial de ordenación se tendrán en cuenta las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de recursos naturales que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, si bien, conforme al artículo 7 de la Ley de Renovación, *“Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de Canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley”*.

A efectos de profundizar en el alcance y contenido del PMM del conjunto de instrumentos de ordenación territorial vigentes, dos resultan especialmente relevantes: El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT).

### 2.1.2. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los PMM están pensados principalmente para operar sobre ámbitos que ya cuentan con ordenación (estructural y normalmente también pormenorizada), lo cual supone que, por lo general, simplemente complementan o sustituyen determinaciones urbanísticas concretas sobre un ámbito, sin necesidad de alterar la totalidad de las que conforman la ordenación estructural o pormenorizada del mismo.

Respecto a las determinaciones establecidas en el PGO vigente al ordenar pormenorizadamente los suelos urbanos o urbanizables del ámbito de ordenación, el PMM de Costa Adeje sustituye aquellos parámetros urbanísticos vigentes que, justificadas en razón de los objetivos de mejora, modernización e incremento de la competitividad turística, son necesarias para viabilizar la renovación urbana y edificatoria de la Ciudad Turística.

Por ello, en el PMM se han establecido las determinaciones pormenorizadas teniendo presente que su aplicación debe suponer la implantación de actividades concretas que, en su conjunto, impulsen o conduzcan al uso global asignado al ámbito o área urbana de referencia.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se enmarcan en las de ordenación estructural, estableciendo así su dependencia jerárquica de aquéllas. De esta manera, en el PMM de Costa Adeje, las notas características de las determinaciones de ordenación pormenorizada son su alcance operativo (regulan actos de ejecución concretos) y dependen de las estructurales, principalmente del destino o uso global asignado a cada una de las áreas del ámbito.

Los principales parámetros de ordenación establecidos por el PMM de Costa Adeje se incluyen en los siguientes grupos de determinaciones urbanísticas:

- a) Las definidoras de la trama urbana, mediante las cuales se divide el suelo ordenado en piezas y espacios de accesibilidad, a través del señalamiento de las alineaciones resultantes del proceso de adaptación del PGO vigente a la cartografía actual. El PMM no modifica las rasantes establecidas en el PGO vigente.
- g) Las reguladoras de la edificación, mediante las cuales se establecen las condiciones formales y de aprovechamiento que deben cumplir los edificios en cada pieza del suelo ordenado pormenorizadamente. Entre ellas, se incorporan las siguientes: parcela mínima, porcentaje máximo de ocupación, altura máxima reguladora en número de plantas, coeficiente de edificabilidad, separación a linderos frontal, lateral y posterior, y dominio.
- h) Las reguladoras de los usos pormenorizados, que no sólo suponen asignar a cada pieza "el destino preciso" sino también las condiciones de admisibilidad de los distintos usos posibles de implantarse en la misma. Con estas



determinaciones se resuelven también "las reservas de dotaciones y equipamientos" locales, toda vez que éstas no son sino usos concretos.

## 2.2. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

### 2.2.1. INTRODUCCIÓN

En el presente documento, no se procede a regular una clasificación y categorización del suelo diferente de la ya recogida en el planeamiento municipal vigente, ya que desde nuestra perspectiva no se ha considerado necesario modificar dicha clasificación, aceptándose la recogida en el PGO vigente.

### 2.2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Acorde a lo descrito en el apartado anterior, y en concordancia con lo establecido en el PGO vigente, en el área territorial de ordenación del presente PMM se distinguen únicamente cinco categorías de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (coincidente con la pieza 03035 identificada en el plano OP.1 *Ordenación Pormenorizada* del PMM).
- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
- Suelo Rústico de Protección Costera (en un pequeño tramo de la costa, desde la playa del Duque hasta la playa de La Enramada)
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (parte del cauce del Barranco del Agua)

Los suelos rústicos representan un porcentaje de suelo poco significativo respecto a la totalidad del ámbito.

Respecto a la situación actual de los suelos clasificados en el ámbito territorial, en las consideraciones al PMM de Costa Adeje sometido a información pública, emitido el 20 de abril de 2015 por el Ayuntamiento de Adeje, se indica que *"A efectos del cumplimiento de la disposición adicional 4ª de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, se refleja a continuación las urbanizaciones recepcionadas por el Ayuntamiento: Las Américas, Campo de Golf Las Américas, San Eugenio, Playas de Fañabé, Torviscas, Jardines del Duque, Playas del Duque, La Enramada, La Herradura y El Beril, y en tramitación de recepción el Sector Mirador del Duque y el Sector O."* En cuanto a la situación actual del suelo urbanizable SO-7 La Caleta, en el informe técnico emitido, en la misma fecha, por el Arquitecto municipal en el trámite de consulta del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (actualmente en la misma fase de tramitación que el presente plan), se extrae lo siguiente: *"...se reflejan a continuación las urbanizaciones recepcionadas por el Ayuntamiento: El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, lo cual no quiere decir que haya áreas que no están recepcionadas y tienen la consideración de suelo urbano consolidado, como por ejemplo Sueño Azul que está en tramitación de recepción, igual que Barranco de Las Torres, Un Posto Al Sole y Plan Parcial La Caleta."*

A efectos de la mencionada disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (en adelante Ley 14/2014), se debe asimilar las clases de suelo a las situaciones básicas de suelo de la legislación estatal (TRL508) : rural o urbanizado. Conforme a lo establecido en dicha disposición adicional, y con la información aportada por el Ayuntamiento, la totalidad del ámbito territorial del PMM se encuentra en situación de suelo urbanizado.



En la siguiente tabla se establecen las equivalencias entre las categorías de suelo establecidas en el PGO vigente de Adeje y la situación básica del suelo del TRLS08, para cada uno de los ámbitos y sectores contenidos en el área de ordenación del PMM.

PGO VIGENTE				TRLS08	Situación de suelos receptionados por el Ayuntamiento
Código	Nombre	Clasificación	Categoría	Situación Básica del Suelo	
AU 7	El Beril	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 8	Playas del Duque	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 9	Jardines del Duque	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 10	Playas de Fañabé	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 11	Torviscas	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 12	San Eugenio	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
AU 13	Playa Las Américas	Suelo Urbano	Consolidado	Urbanizado	Recepcionada
SO 7	La Caleta	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	En tramitación
SO 11	La Enramada	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	Recepcionada
SO 12	La Herradura	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	Recepcionada
SO 13	Sector 8	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	En tramitación
SO 14	Sector 0	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	En tramitación
SO 15	Campo de Golf Las Américas	Suelo Urbanizable	Sectorizado Ordenado	Urbanizado	Recepcionada

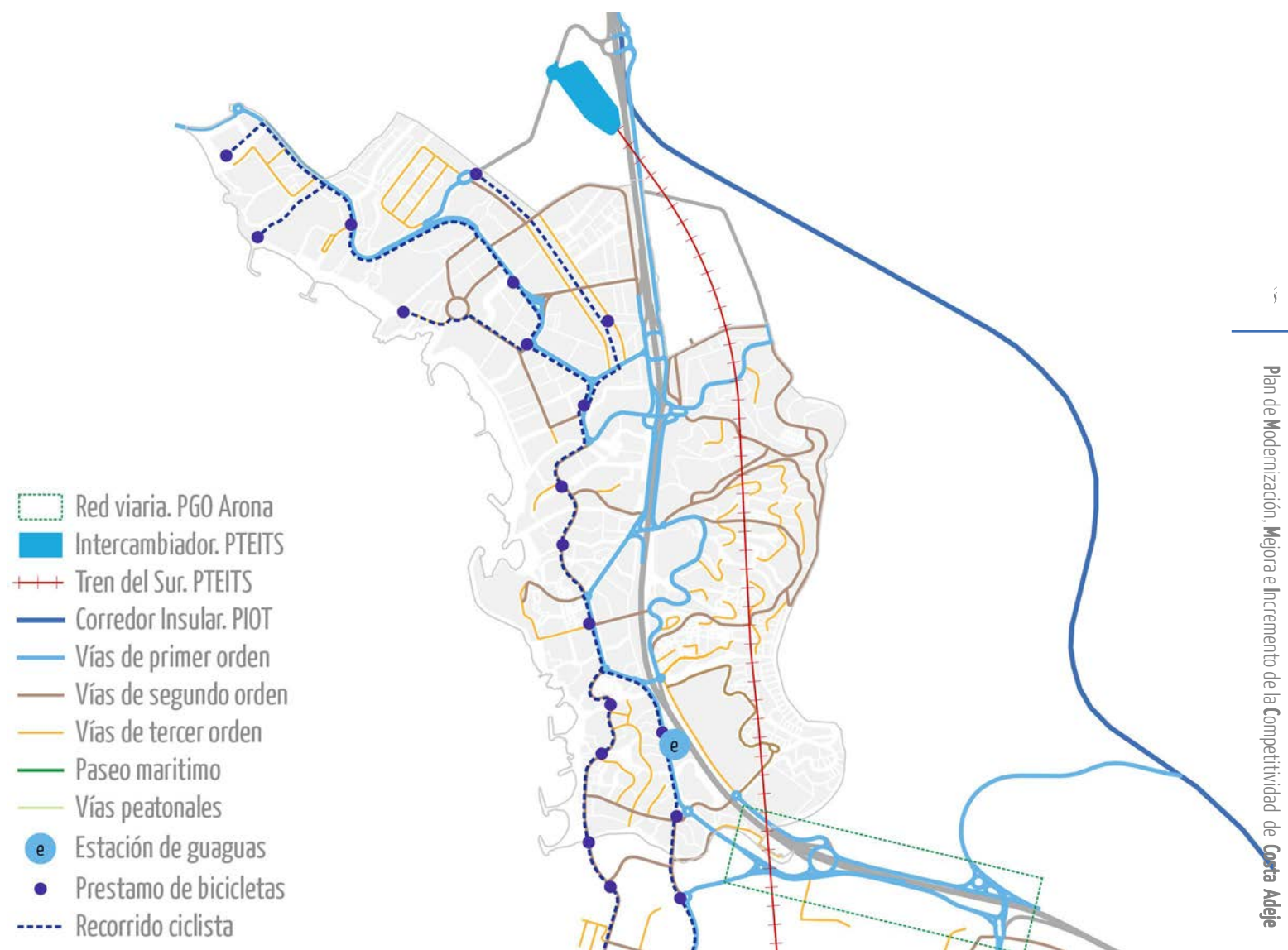
**Tabla:** Equivalencia entre Clasificación y Categorización del PGO vigente de Adeje, la situación básica del suelo conforme al TRLS08 estatal y la situación de los suelos receptionados por el Ayuntamiento. **Elaboración propia**



## 2.3. ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

### 2.3.1. INTRODUCCIÓN

El modelo de la estructura viaria y de movilidad propuesto para espacio turístico de Costa Adeje, tiene como objetivo principal generar un sistema intermodal, en el cual el vehículo privado pierda protagonismo frente a otros medios de transporte.



Plano: Estructura viaria y de movilidad del PMM de Costa Adeje. Elaboración propia

Más allá del propio diagnóstico interno de la movilidad la Ciudad Turística Arona-Adeje, cuyos resultados se han recogido en el Tomo VIII -Estudio de Movilidad Urbana del presente PMM, este modelo viene condicionado en parte por la estrategia de movilidad insular planteada en los instrumentos de planeamiento de rango superior (PIOT y PTEOITS), que contemplan la implantación de la infraestructura ferroviaria del Tren del Sur y la ejecución de un corredor insular sur. La introducción de estos nuevos sistemas de transporte en la oferta de movilidad y la reconfiguración del viario actual, se tornan en la clave para asegurar la competitividad de Costa Adeje a largo plazo.

El modelo de ordenación de la estructura viaria y de movilidad que se describe en los siguientes epígrafes, se conforma por los siguientes elementos principales:

1. Red viaria, a su vez subdivida en tres niveles de jerarquización funcional: viario exterior o territorial, viario principal o de primer orden y el viario urbano básico (integrado por las vías de segundo y tercer orden). Tanto el viario exterior, como el de primer orden, integran el concepto de vía pública principal, con carácter de sistema general.
2. Red peatonal, en la que se distingue el Paseo Marítimo, con carácter de sistema general, del resto de vías peatonales.
3. Red ciclista.
4. Otras redes de transporte público.

Los elementos de la estructura viaria de Costa Adeje deberán cumplir con los criterios de diseño establecidos en el Título V- Capítulo II: Diseño de las vías urbanas del Tomo V Normativa que les sean de aplicación.

### **2.3.2. RED VIARIA**

Respecto a la red viaria de la Ciudad Turística, se establecen las siguientes determinaciones:

#### **VIARIO EXTERIOR O TERRITORIAL:**

En el viario exterior o territorial se incluye la autovía del Sur TF-1 y las vías de unión con el resto del territorio (la Carretera La Caleta-Fañabé y el Corredor Insular Sur).

Ante la necesidad de clarificar y mejorar los accesos principales desde la TF-1, se deberá adecuar su señalización a la normativa de carreteras. A su vez, se deberá llevar a cabo la modificación del enlace E72 Enlace Las Américas conforme a las disposiciones que recoge el PGO de Arona..

El trazado del futuro corredor insular está previsto en las disposiciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Su objetivo es cerrar el anillo insular y dotar de una rápida accesibilidad a toda la isla. Afecta al ámbito de ordenación del PMM de Arona en una reducción directa de los flujos de tráfico que soportara la Autopista del Sur TF-1. Una vez que las actuales funciones de tráfico de carácter insular de la autovía se trasladen al mencionado corredor insular, se deberá reforzar el carácter urbano del tramo de la TF-1 que discurre por la ciudad turística, aprovechando sus márgenes para localizar bolsas de aparcamiento y fomentar la incorporación de medios de transporte alternativos que permitan reducir la utilización de los vehículos privados en el interior del núcleo turístico. Teniendo en cuenta que la ejecución del corredor insular sobrepasa el marco temporal del propio PMM, no se identifican estas intervenciones en el documento.





#### VIARIO PRINCIPAL O DE PRIMER ORDEN:

El sistema general viario de primer orden está formado por las siguientes vías:

- Avenida Berlín
- Avenida Bruselas
- Avenida Virgen de Guadalupe
- TF-6231
- Avenida de los Pueblos
- Calle Ernesto Sartí
- Calle La Caldera
- Calle Finlandia
- Avenida de Europa
- Avenida de Austria
- Calle Galicia
- Vía Auxiliar TF – 1

Con el objetivo de mejorar y simplificar el recorrido de los vehículos motorizados por la red viaria principal de la ciudad turística, se elimina la actual bifurcación de carriles de la Avda. de los Pueblos a la altura de la Estación de guaguas de Adeje, trasladando los carriles que bordean la estación junto a la TF-1 por el frente de la parcela. De esta forma, la sección de la Avenida de los Pueblos se reconfigura y se amplía, pasando a tener a lo largo de todo su trazado dos carriles por sentido.

Por otro lado, para favorecer la fluidez y seguridad de la circulación rodada, fomentar la conexión intermunicipal y mejorar la conectividad con la Ciudad Turística de Arona, se incorporan, reconfiguran y/o eliminan determinadas intersecciones de la red viaria principal, y en concreto se identifican como necesarias las siguientes intervenciones:

- **Eliminar las glorietas existentes** en la Avenida de Los Pueblos (la que da acceso a la zona de tratamiento de aguas y la situada en la intersección con la calle Gran Bretaña) y la glorieta de la Avda. de Bruselas con la Calle Roma; se mejora la intersección de la Avda. Ernesto Sartí con la Avda. Bruselas.
- **Incorporar glorietas** en las intersecciones de la Avda. de Los Pueblos con las Avenidas de España, Eugenio Domínguez Afonso y V Centenario, (esta última para reforzar las conexiones transversales de la parte alta de la Ciudad Turística de Adeje con la costa), y con la calle Llanos de Troya.
- **Rediseñar la intersección** de la Avda. Ernesto Sartí con la Avda. Bruselas.

En las vías de primer orden coincidentes con los grandes ejes comerciales existentes, se deberá ampliar sus espacios peatonales en detrimento de los carriles de circulación y aparcamientos, los cuales se reubicaran en zonas más adecuadas para los mismos.



#### VIARIO URBANO BÁSICO:

Conforman el viario urbano básico, las vías de segundo y tercer orden de la Ciudad Turística.

Las vías de Segundo Orden son:

- Calle Helsinki
- Calle Bailen
- Calle Bischofshofen
- Calle Roma
- Calle Ernesto Sartí
- Avenida España
- Avenida de Moscú
- Calle Gran Bretaña
- Calle Agando
- Avenida Alcalde Walter Paetzmann
- Avenida de Europa
- Calle Londres
- Calle Plaza del Duque
- Avenida Eugenio Dominguez Afonso
- Avenida Rafael Puig Lluvina
- Avenida V Centenario
- Calle Antonio Navarro
- Calle Bolivia
- Calle Colón
- Calle transversal a Calle Antonio Navarro
- Avenida de Francia
- Avenida de los Pueblos Hermanos
- Calle Alemania
- Calle Baleares



- Calle de acceso a Centro Comercial
- Calle La Caldera
- Calle Lisboa
- Calle Madrid
- Calle País Vasco
- Viario colindante al Siam Park

El extenso listado de vías de tercer orden puede ser consultado en el documento del EMU, en el Tomo VIII del presente PMM y/o identificarse en el plano de ordenación *OE-4: Estructura viaria y de movilidad*.

### 2.3.3. RED PEATONAL

En la configuración de la Red Peatonal de Costa Adeje, se tendrán en consideración las siguientes determinaciones:

#### PASEO MARÍTIMO

El Paseo Marítimo es el eje peatonal que vertebrará todos los espacios libres del sistema costero. Con el objetivo de mejorar uno de los recorridos más importantes del ámbito, y dar continuidad al mismo desde la Playa de La Enramada hasta su contacto con la zona turística de Arona, se resuelven las discontinuidades actuales de la Playa de la Enramada, los Barrancos del Agua y de Troya y en la zona de Puerto Colón. Como criterio indispensable y sobre todo en el tramo que discurre por el puerto deportivo de Puerto Colón, el paseo debe tener continuidad por su frente costero.

A lo largo del Paseo Marítimo se generarán zonas estanciales, con mobiliario adecuado y espacios de sombra, y se adecuarán miradores hacia el mar, generando un mayor atractivo a todo el recorrido.

#### VÍAS PEATONALES

Se integran en este grupo las vías peatonales y la red de senderos de la Zona Turística de Adeje.

Para tratar de favorecer la conectividad de la parte alta de la ciudad turística con la zona costera e integrar los espacios libres situados en los márgenes de la TF-1 en la red de corredores ambientales de la ciudad, se establecen dos grandes pasos peatonales elevados sobre la misma, al mismo tiempo que se amplía la sección de los pasos existentes: uno a la altura del Parque San Eugenio y otro a la altura del Parque acuático Siam Park.

Una segunda línea de actuación consiste en la señalización y dotación de los servicios necesarios a la red de senderos existente.

### 2.3.4. RED CICLISTA

Se incorpora al sistema de movilidad de Costa Adeje un carril bici que conecta los principales puntos de interés del ámbito turístico de Arona y Adeje, para lo que se requiere coordinación entre ambas administraciones municipales. Su trazado se apoya en el eje viario de primer orden que recorre longitudinalmente Costa Adeje en su cota intermedia, en entornos urbanos donde la velocidad no supera los 50



km/h. En los viarios se crea una zona destinada para la movilidad ciclista, bien por una franja de uso exclusivo y segregado de la calzada o por una banda de protección en uno de los laterales.

Al mismo tiempo se crea una amplia red de estacionamientos y/o préstamo de bicicletas situados estratégicamente cerca de paradas de guaguas y bolsas de aparcamiento.

### 2.3.5. OTRAS REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO

Completan el sistema de movilidad de Costa Adeje las siguientes infraestructuras y redes de transporte público:

- **Tren del Sur:** Se incorpora el trazado recogido en el documento aprobado inicialmente del Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur, que a su paso por el municipio de Adeje discurrirá a través de un túnel. En el remate final de la línea se sitúa el intercambiador de Costa Adeje, el cual se diseñará de manera que sea compatible con la futura prolongación de la línea hasta Fonsalía, y dispondrá de un alto número de aparcamientos y un amplio espacio para dársenas de guaguas y taxis. La presencia de este Intercambiador modal propicia la reconversión de la Estación de Guaguas de Adeje en una parada preferente.
- **Estación de Guaguas de Adeje:** se reconfigura la estación de guaguas para simplificar la trama viaria en el entorno de la misma.
- **Puerto deportivo Puerto Colón.** Esta importante infraestructura portuaria carece de un instrumento de ordenación, que organice específicamente el ámbito del Puerto Colón y su relación con el resto de la ciudad turística. El PMM remite su ordenación a la redacción de un Plan Especial u otro Instrumento de Ordenación que lo sustituya.

### 2.3.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

En el presente PMM se cumple con las recomendaciones que, sobre **el modelo viario y de transportes**, establece el PTOTT en las Zonas Turísticas de Los Cristianos-Las Américas y Adeje-Isora que son de aplicación en el ámbito de ordenación del plan. Entre ellas, la mejora de los accesos a la Ciudad Turística, la jerarquización de la red viaria dar solución de continuidad al paseo marítimo desde Los Cristianos hasta La Caleta, establecer criterios de priorización del tráfico peatonal sobre el rodado y la eliminación de las barreras arquitectónicas existentes, contemplar un carril bici, etc. A su vez, se cumplen con los **criterios de ordenación de las redes viarias urbanas** (artículo 4.1.3.1) expuestas en el *Capítulo 4: Disposiciones para la ordenación del espacio turístico*.

## 2.4. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

### 2.4.1. INTRODUCCIÓN

El modelo de ordenación de los elementos estructurantes de espacios libres y equipamientos que se plantea en el ámbito del PMM de Costa Adeje, tiene como objetivos principales mejorar la calidad urbana, establecer una red de espacios públicos interrelacionados que puedan acoger y orientar a los visitantes en el interior de la ciudad turística, así como resolver la problemática existente detectada en el diagnóstico de espacio público (especialmente en lo referente a la infrutilización de los espacios libres), abordando de forma intensiva la renovación y creación de una identidad única del espacio público.



Dicho modelo de ordenación se conforma por la interrelación de tres sistemas: Sistema Costero, Sistema de Espacios Libres y Equipamientos y Sistema Comercial.

El Sistema Costero se conforma por los equipamientos y espacios libres vinculados a la costa –el paseo marítimo, playas y zonas de baño y el puerto deportivo-, así como por las áreas de protección ambiental -formaciones de toscas, acantilados, charcos y bajas-; los espacios libres adyacentes al paseo marítimo y los accesos a la costa.

El Sistema de Espacios Libres y Equipamientos es un sistema de actividad integrado por las dotaciones y equipamientos estructurantes y de carácter local situados en el área de influencia cercana a los parques urbanos y el resto de espacios libres existentes y/o previstos en el interior de la Ciudad Turística, así como por la red peatonal y los senderos que posibilitan su interconexión.

En el Sistema Comercial se integran los Centros Comerciales, Zonas Comerciales Abiertas y Ejes Comerciales presentes en la Ciudad Turística.

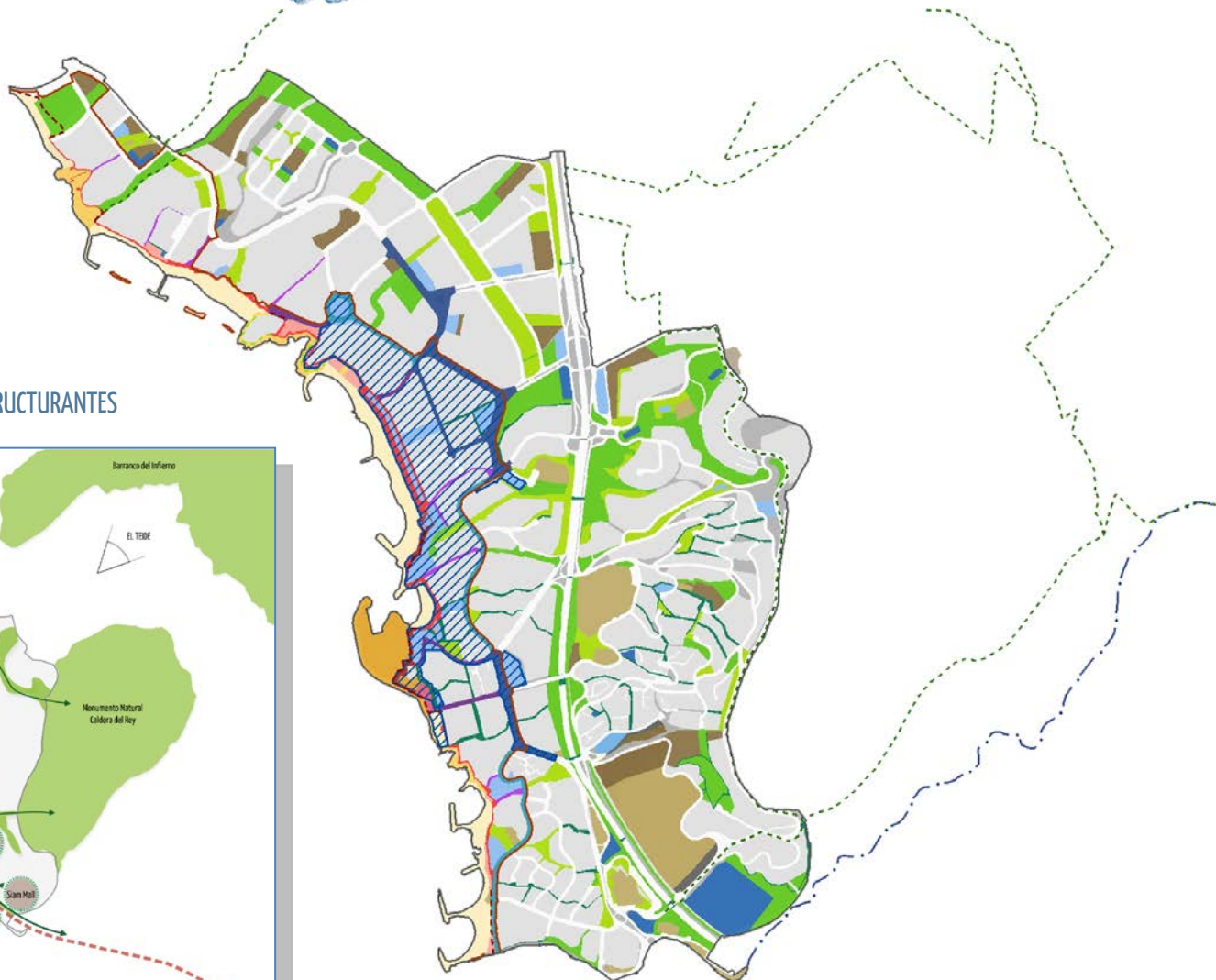
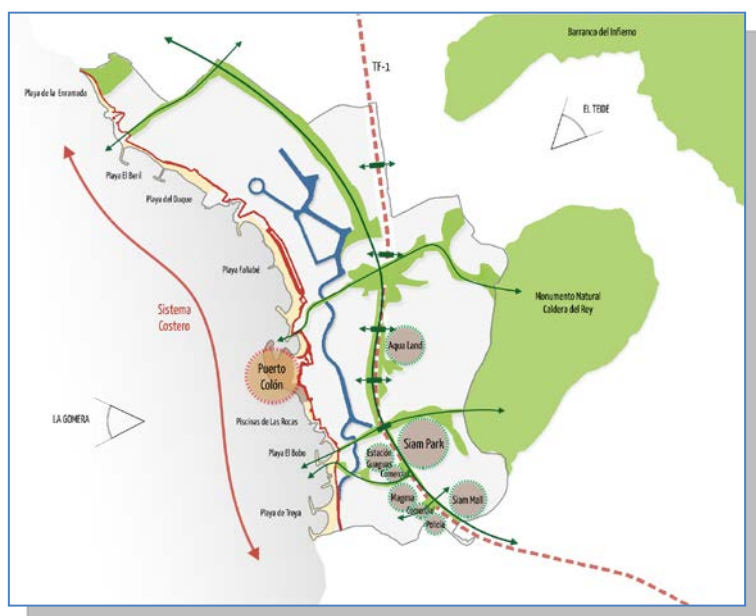
La estrategia adoptada por los sistemas en su conjunto, que unifica los espacios libres y equipamientos del PGO y las propias del PMM, es la de conformar grandes ejes en solución de continuidad por toda la extensión del ámbito, con el objeto de generar una red de conexiones transversales y longitudinales que estructuren la actual ciudad turística a tres grandes niveles: por un lado, generar potentes recorridos que conecten los principales espacios naturales del entorno; por otro, unir, jerarquizar y recualificar los espacios libres y áreas dotacionales existentes en la zona turística dotándolos de actividad, e integrarlas de manera efectiva en los recorridos peatonales actuales; y por último, salvar las principales barreras urbanísticas de la ciudad para potenciar la conexión costa-cumbre. De esta forma, la configuración del PGO en elementos aislados o en concentraciones en puntos específicos del territorio, se transforma en el PMM en la integración de los mismos en grandes corredores continuos que agrupan piezas ejecutadas, elementos no tratados y otras de nueva ordenación, aumentando el estándar efectivo por habitante.

Todos los recorridos de este sistema estructural deben facilitar el paso de personas de movilidad reducida, sillas de ruedas o sillas de ruedas motorizadas. Subsidiariamente los principales itinerarios también se adaptaran para el paso de segways, ciclistas, vehículos de emergencia etc. A su vez, los elementos de cada sistema cumplirán con las líneas de diseño establecidas en el Título V Condiciones normativas en el espacio público del Tomo V Normativa que les sean de aplicación.

Los elementos estructurantes del modelo de espacios libres y equipamientos con carácter de sistema general del ámbito del PMM de Costa Adeje son:

- ESPACIOS LIBRES: Conformando un eje longitudinal costero se encuentran las playas y zonas de baño existentes (la playa de Troya, la playa del Bobo, las piscinas Las Rocas, la playa La Pinta, la playa de Fañabé, la playa El Duque, la playa El Beril y la playa de La Enramada) y el Paseo Marítimo continuo que los articula. Se completa la red con los parques urbanos Mare Verde y el Parque Lineal de Adeje.
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS: Sistema formado por cinco equipamientos de carácter supramunicipal: el puerto deportivo Puerto Colón (completando el eje litoral), los equipamientos recreativos Aqualand, Siam Park y el Centro Comercial Siam Mall (situados en el margen superior de la TF-1), y Centro de Arte y Congresos Magma (al otro lado de la TF-1). Junto al Magma y adosados a la mencionada autovía, se sitúan el resto de equipamientos de carácter municipal.

### DIAGRAMA DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES



Plano: Elementos Estructurantes de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**

#### 2.4.2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA COSTERO

En el Sistema Costero se pretende poner en valor las características especiales y representativas del borde costero para que, en función de su localización y escala, revitalicen la actividad turística en la costa y su área de influencia cercana. Se establecen como objetivos prioritarios la adecuación de las playas, la recuperación de los espacios litorales degradados; la finalización de los paseos marítimos en los tramos inexistentes o discontinuos; la articulación del puerto deportivo con la ciudad; la mejora y peatonalización de los accesos; la creación de áreas estanciales en las que se puedan desarrollar actividades vinculadas al disfrute y la contemplación de sus recursos paisajísticos; y la creación de un recorrido continuo y accesible en toda su longitud. Al mismo tiempo se interconectará de forma efectiva con las conexiones transversales propuestas para el sistema comercial y con el resto de la red peatonal que con el intercepten.





Para la consecución de estos objetivos, se establecen los siguientes criterios y/o medidas de intervención que se estiman necesarias y se recomiendan realizar en tramos concretos dentro de dicho sistema:

- Tramo 1. Barranco de Troya - Playa del Bobo: Dar continuidad al paseo marítimo en dirección Arona, estableciendo una nueva plataforma elevada sobre el barranco de Troya, más próxima a la Avenida Rafael Puig Lluvina; integrar el Mirador de Troya, el módulo de vestuarios y la zona de ocio en su diseño; reubicar el módulo de protección civil y socorristas situado en la playa, junto al mirador de Troya; unificar los módulos dedicados a oficina de información turística y venta de Artesanía; soterrar los módulos de instalaciones urbanas situadas junto al Barranco de Troya; aumentar la sección útil del paseo en el entorno de la Playa del Bobo y renovar la fachada comercial y centros comerciales situados junto al paseo marítimo (Ocean Center, Playa Shop, Salytien y Bora Bora). Al mismo tiempo se considera necesario la regeneración de las playas de Troya, Las Cuevitas y del Bobo y sus diques; y resolver los problemas de acceso a las playas de Troya desde la Avenida Rafael Puig y Lluvina mediante un sistema de plataformas y/o rampas que funcione a modo de paseo marítimo.
- Tramo 2. Playa del Bobo - Calle Gran Bretaña: Resolver la articulación entre las diferentes cotas del paseo marítimo incorporando recorridos alternativos aptos para las personas con movilidad reducida; acondicionar las zonas estanciales existentes con mobiliario apto para el descanso y elementos de sombra; eliminar la vegetación situada sobre el acantilado que dificulta las vistas de la costa; y aumentar la sección útil del paseo marítimo en el entorno de las piscinas Las Rocas (eliminando las jardineras situadas en la cota del paseo e integrando como mirador costero la plataforma situada junto al restaurante El Patio), sugiriendo la sustitución de sus cerramientos por otros más permeables, de tal modo que se facilite la visión directa de la costa y las propias piscinas.
- Tramo 3. Calle Gran Bretaña – Puerto Colón: Dar continuidad al paseo marítimo por el frente costero, a la cota del puerto deportivo, de tal modo que se produzca una transición más lógica entre el paseo marítimo actual y la playa de La Pinta, así como la integración de las fachadas de los centros comerciales existentes en el puerto y las actividades desarrolladas en este. En el ámbito portuario se deberá crear una plataforma peatonal diferenciada, ampliando, mejorando y simplificando los espacios peatonales para garantizar la seguridad y fluidez de su uso, permitiendo la accesibilidad rodada al Club Náutico, la playa y a los centros comerciales mediante vías de tráfico restringido. Mantener la conexión peatonal sobre las cubiertas del Centro Comercial Puerto Colón, proponiendo la mejora y simplificación del espacio público de la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón, la cubierta del almacén de invernada de barcos y las parcelas aledañas sin ejecutar, así como valorar la eliminación del viario y los aparcamientos en superficie existentes sobre sus cubiertas de forma que puedan ser reubicados en un parking cubierto situado en una entreplanta entre la cota del paseo peatonal actual y la cota de la cubierta del centro comercial. Incorporar la Avenida de Colón y Calle Gran Bretaña al sistema costero, como elementos articuladores con la Avenida de Los Pueblos, proponiendo las siguientes medidas: mantener el carácter rodado de las vías, eliminar las bolsas de aparcamiento para ampliar la zona peatonal y estancial, sustituir por completo el pavimento de las aceras para adecuarlas a las normas de diseño, materiales e imagen definidas para el sistema costero de la ciudad turística de Costa Adeje, disponer de una banda estancial, con mobiliario específico para el descanso entre los carriles de tráfico rodado y las bandas de tránsito peatonal. Integrar el módulo de Artenerife (módulo de venta de artesanía), en las áreas estanciales desarrolladas junto a las piscinas las Rocas.
- Tramo 4. Playa de la Pinta – Centro Comercial Costas: Dar continuidad al paseo marítimo a través de las terrazas del Centro Comercial Costas, rematando y articulando este tramo con la playa de Torviscas mediante un sistema de rampas adaptadas y escaleras; adecuar el mirador de la Bajita Barrios junto a la Discoteca El Faro, ampliando la sección del paseo en este punto; crear áreas estanciales junto al Centro Comercial Terranova y en el Dique de la playa de La Pinta; eliminar las terrazas de los locales comerciales que invaden el paseo marítimo. Y por último, mejorar la conexión transversal entre la Avenida de España y la costa, adecuando el peatonal existente entre el Centro Comercial Terranova y el hotel La Pinta.

- Tramo 5. Playas de Torviscas y Fañabé: Configurar la plataforma inferior del paseo marítimo -vinculada a la playa-, como paseo, ampliando su sección, creando zonas estanciales en las áreas ajardinadas anexas, permitir el acondicionamiento de una senda deportiva junto a la plataforma peatonal, y resolver su continuidad en dirección norte mediante un sistema de rampas y plataformas a distintas cotas sobre el espacio libre situado en la desembocadura del Barranco de Fañabé. A su vez, se propone configurar la plataforma superior del paseo marítimo como parte integrante de la zona comercial abierta propuesta. Se deberá a su vez mejorar la accesibilidad al sistema costero a través de las Calles Paris y Roma.
- Tramo 6. Las Toscas - Varadero de los Adejeros: Resolver la continuidad del paseo marítimo a través de la cubierta del aparcamiento subterráneo de la Calle Unterhaching; acondicionar las áreas estanciales y miradores existentes a lo largo del tramo, así como acondicionar su acceso al paseo marítimo. Se propone adecuar la senda peatonal que recorre el perímetro de la Casa del Duque, crear un acceso peatonal a las Toscas y Varadero de los Adejeros desde el paseo marítimo; soterrar las instalaciones de saneamiento de las laderas del Varadero de los Adejeros; incorporar una rampa de acceso para personas con movilidad reducida, entre la calle Unterhaching y el Paseo Marítimo, adosada a la fachada del Hotel Anthelia. Se podrá disponer una senda deportiva junto a la plataforma peatonal, incorporando a lo largo de su recorrido pequeñas estancias dotadas de equipamiento deportivo para la realización de ejercicio al aire libre; así como acondicionar como área deportiva y de descanso el espacio libre situado junto a la calle Unterhaching.
- Tramo 7. Playa del El Duque: Disponer un nuevo mirador en el espacio libre situado entre los Hoteles Bahía del Duque y Mirador. Esta operación deberá ir acompañada de un tratamiento de laderas de dicho espacio libre, así como mejorar los accesos al sistema costero situados entre los Hoteles Bahía del Duque y Gran Tacande y entre el Hotel El Mirador y Los Apartamentos El Beril.
- Tramo 8. Playa El Beril - Morro de la Enramada: Ejecutar un paso elevado sobre el Barranco de la Enramada que permita dar continuidad al paseo marítimo, incorporar a la identidad del sistema costero el mirador del Morro de la Enramada y reconvertir el área ajardinada del Beril en un área estancial con actividades. Se permite introducir el paisaje artificial desarrollado en la desembocadura del barranco del Agua, fruto del apilamiento de callados, en el diseño del paseo marítimo y generar una zona de estancia junto a la playa del Morro de la Enramada, que permita disfrutar del paisaje de los callados. Se deberá mejorar el acceso rodado a la costa de la calle El Beril redimensionando la sección de la vía a favor del peatón y adaptando los accesos al paseo marítimo para las personas con movilidad reducida; así como acondicionar los pasos peatonales situados junto a los Hoteles Bahía del Duque y Gran Tacande para reforzar los accesos a la costa.
- Tramo 9. Playa de la Enramada: Ejecutar la continuación y remate del paseo marítimo junto a la playa de la Enramada, así como el acondicionamiento de la misma; disponer un mirador, un módulo de servicios y acceso para la playa junto a la Avenida de Las Gaviotas; ejecutar la urbanización del espacio libre previsto por el planeamiento vigente, en la que se propone a modo de recomendación: incorporar junto al barranco de la Enramada un área acotada para el aterrizaje de parapentes y un módulo destinado a la recepción de los practicantes de la actividad, un área de aprovisionamiento y almacenamiento, así como para la venta de excursiones y servicios, de las actividades desarrolladas en el barranco del Agua.

### 2.4.3. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM adopta un esquema de actividad más flexible al establecido por el planeamiento urbanístico vigente, permitiendo que en los espacios libres y equipamientos se puedan disponer nuevos usos comunitarios, en cualquiera de sus modalidades, conforme a las necesidades de la Ciudad Turística y según las condiciones y límites establecidos en la Normativa del presente plan. A su vez, se reconocen los equipamientos existentes no recogidos en el PGO y se reubican los espacios libres y



equipamientos que, por su inaccesibilidad o por las necesidades de las áreas turísticas en las que se localizan, así lo justifique. A su vez, se refuerzan las conexiones peatonales transversales sobre la TF-1, incorporando en sitios estratégicos nuevos pasos elevados peatonales y ampliándolos en los puentes rodados existentes, garantizando su articulación con los corredores ambientales propuestos en el sentido costa-cumbre.

La red de espacios libres y equipamientos se configura en torno a cuatro elementos vertebradores: un eje verde longitudinal, unos ejes verdes transversales, la red peatonal y la red de senderos. Para cada uno de estos elementos vertebradores se establecen los siguientes criterios y/o medidas de intervención

- **Eje verde longitudinal:** Eje que articula longitudinalmente la cota intermedia de la ciudad turística, entre el Barranco del Agua y el límite con el término municipal de Arona, apoyándose en los grandes parques urbanos del PGO (parque Lineal de Adeje y parque Mare Verde) y los espacios libres situados junto a la autovía, interconectando los elementos estructurantes situados en ambos márgenes de la TF-1. En cada uno de ellos se proponen las siguientes medidas:
  - o Parque Lineal de Adeje: Se propone terminar la ejecución de las partes no tratadas del parque y la renovación de los existentes para salvar su discontinuidad, incorporando en su diseño interior espacios de actividad que estimulen su uso y disfrute. Teniendo en cuenta sus características dimensionales y formales, se propone su tematización en un parque deportivo, incorporando sendas deportivas y áreas específicas para la realización de deportes al aire libre. Se podrá a su vez habilitar una zona específica para la instalación de un mercadillo, que permita el traslado del existente en la Avenida de Bruselas.
  - o Parque de Mare Verde: Se ejecutará el parque manteniendo los usos comerciales previstos y habilitando un área específica para el desarrollo de eventos en la ciudad, mediante una plataforma abierta que sirva para la realización de actividades al aire libre, conciertos, ferias, etc.
  - o En los espacios libres situados junto a la TF-1 que cuenten con las condiciones necesarias, se propone la creación (o regeneración si fuese el caso) de áreas estanciales y de recreo adosadas al recorrido peatonal, la construcción de accesos adaptados a personas de movilidad reducida e integración de los encuentros con las conexiones peatonales existentes; así como el mantenimiento y/o incorporación de vegetación que actúe como barrera visual y acústica con la autopista y las edificaciones colindantes según los casos. Al mismo tiempo para posibilitar la ejecución del espacio libre propuesto en el frente del Parque Acuático, se propone la peatonalización de la vía rodada paralela a la autovía situada entre los enlaces E72 Enlace Las Américas y E74 Enlace San Eugenio. Por otro lado, aprovechando el desnivel existente, este espacio libre podrá conectar los elementos estructurantes situados en el entorno Siam Park-Magma elementos a través una plataforma peatonal elevada sobre la autovía.
- **Ejes verdes transversales:** Ejes que articulan transversalmente la ciudad turística, conectando la costa, el eje verde longitudinal y la zona alta de Costa Adeje situada en el margen superior de la TF-1. En los ejes transversales más importantes se proponen las siguientes medidas:
  - o Eje 1: Playa de Troya – Magma – Caldera del Rey: Se deberá propiciar, a través de la adecuación de la red peatonal y la ampliación de las aceras del paso elevado existente sobre la TF-1, la conexión de la playa de Troya con los elementos estructurantes de equipamientos situados en el entorno del Magma y la Estación de Guaguas y los situados en el margen opuesto de la TF-1 (Siam Park y Siam Mall), y con el sendero de acceso a la Caldera del Rey.





- Eje 2: Centro Comercial Pueblo Canario– Siam Park– Caldera del Rey: En este eje que, apoyándose en el espacio libre existente junto a los Apartamentos Viña del Mar, conecta la playa del Bobo con la Caldera del Rey, se propone el refuerzo de la conexión peatonal de la actual pasarela sobre la TF-1.
  - Eje 3: Centro Comercial Costas – Parque San Eugenio – Caldera del Rey: Se contempla la creación de un eje transversal peatonal que conecte las playas de Fañabé-Torviscas-La Pinta y las instalaciones del Sky Park situadas junto a la TF-1, con el Parque San Eugenio situado en el margen opuesto de la autovía, que se poya en los espacios libres no ejecutados junto a la Calle Galicia. Para posibilitar la conformación de un único corredor que conecte la Caldera del Rey con la costa, es necesario ejecutar un paso peatonal elevado sobre la TF-1. El desarrollo de este eje deberá ir acompañado del acondicionamiento peatonal de su recorrido, así como la adecuación de los espacios libres sin tratar.
  - Eje 4: Barranco del Agua: Eje que conecta la costa en el entorno del Morro de la Enramada, y el Parque Lineal de Adeje en el área de Jardines del Duque. Se aprovechará la transversalidad generada por el barranco para adecuar las conexiones transversales con la Avenida de Bruselas.
  - Eje 5: La Enramada: En este eje, que conecta la playa de la Enramada con la avenida de las Gaviotas, se deberán ejecutar los espacios libres previstos por el PGO, incorporando espacios que posibiliten una adecuada integración de los usos actuales que se desarrollan en su interior de una forma no reglada.
- **Red peatonal:** Se completa la red peatonal existente para facilitar la conexión de las cotas superiores de la ciudad Turística y mejorar la calidad paisajística del espacio turístico, las cuales deberán estar dotadas de una identidad homogénea. Se amplían y recalifican las plataformas peatonales de los cinco pasos elevados existentes sobre la TF-1, a l mismo tiempo que se propone la construcción de dos nuevos pasos peatonales elevados a la altura del parque de San Eugenio y de Siam Park.
  - **Red de senderos:** Se propone el refuerzo de la red de senderos existentes así como la habilitación de un sendero en el espacio Litoral de Las Toscas y Varadero de los Adejeros. Para ello se propone introducir en los espacios libres anexos a estos senderos, puntos de información de las rutas, módulos de vestuarios y kioscos en los que se puedan alquilar el material necesario, etc., mejorando su relación con estos espacios.

#### 2.4.4. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA COMERCIAL

El Sistema Comercial, vinculado al funcionamiento de la actividad comercial y su relación con el espacio público, se configura como el segundo eje principal longitudinal del núcleo turístico de Costa Adeje, entre el Barranco de Troya y el Centro Comercial Plaza del Duque.

El objetivo principal de este sistema es consolidar un eje comercial que sea reconocible por los turistas a través de un recorrido continuo y accesible que, apoyándose en las avenidas comerciales existentes (Avda. Rafael Puig Lluvina, Avda. Ernesto Sarti, Avda. de Los Pueblos, Avda. de España, Avda. Bruselas y Calle Londres), una las zonas comerciales abiertas y focos de actividad terciaria existentes y potenciales de la ciudad turística, y al mismo tiempo genere sinergias con el sistema costero, al situarse en su mayor parte, en el borde del área de influencia litoral.

Para ello, el PMM plantea una estrategia basada en la recalificación del espacio público vinculado al eje comercial, conforme a una propuesta de identidad común, extendiendo la imagen del espacio urbano desarrollada en las renovaciones de las Avenidas Rafael Puig Lluvina, España y Calle Londres, así como el desarrollo de la ZCA de Puerto Colón en base a los criterios del Plan Director Insular de Zonas Comerciales Abiertas de Tenerife.



### 2.4.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

En el presente PMM se cumple con las recomendaciones que, sobre las **Áreas libres y dotaciones**, establece el PTOTT en las Zonas Turísticas de Los Cristianos-Las Américas y Adeje-Isora y que son de aplicación en el ámbito de ordenación del plan. Entre ellas, la continuidad y adecuación del parque Lineal de Adeje, la recuperación de los itinerarios peatonales y espacios libres actuales, la adecuación de senderos en el medio rural.

## 2.5. DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS URBANAS

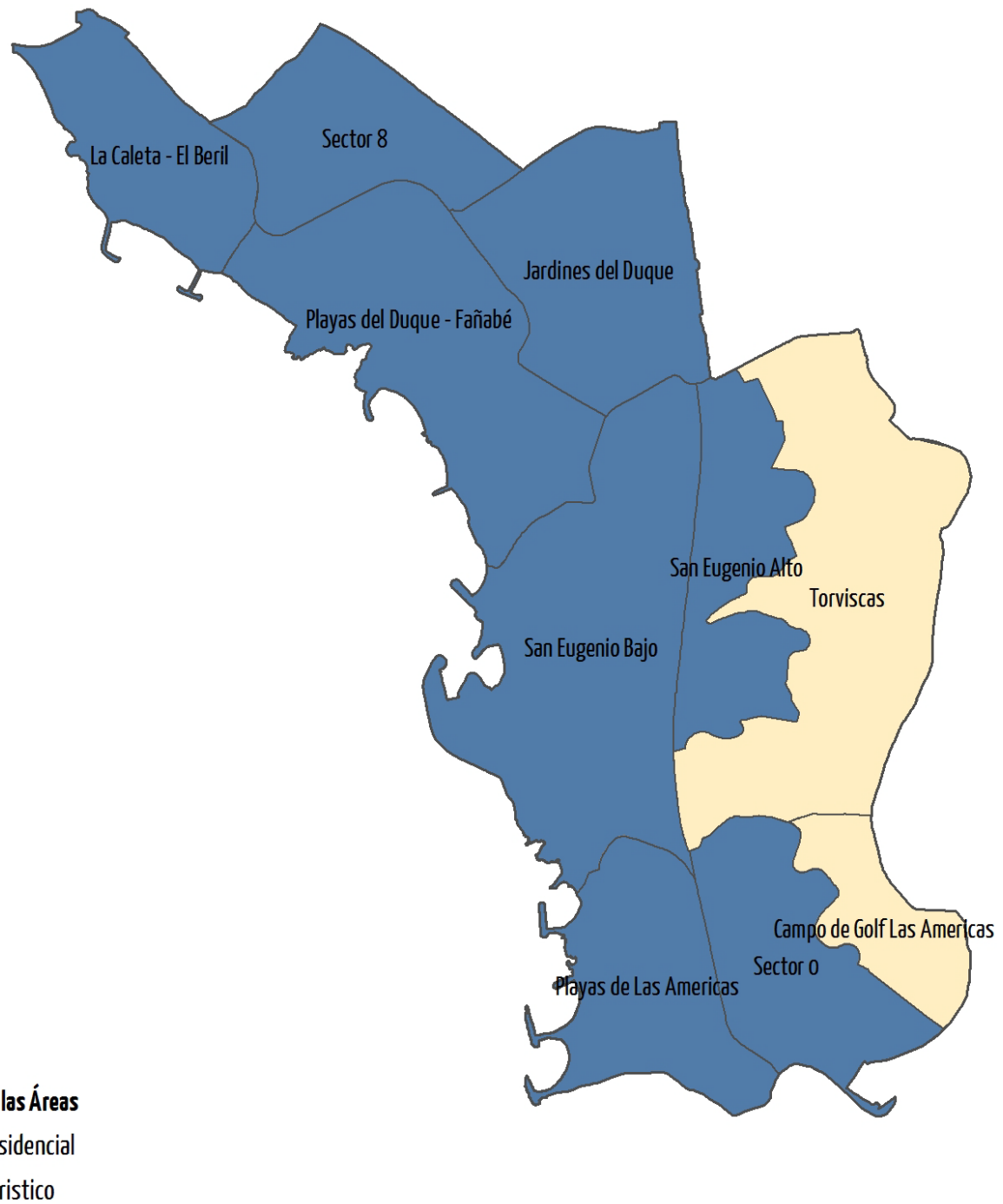
### 2.5.1. INTRODUCCIÓN

*El Destino Global de las Áreas Urbanas se plantea para un desarrollo pleno del ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje a la hora de especializar y separar usos y necesidades de la población residente y visitante.*

La asignación del destino –Turístico, Residencial o de Compatibilidad- de cada una de las áreas urbanas del PMM, se realiza atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como por su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial que se pretende alcanzar y hacia donde se considera que debe tender en un futuro la especialización de usos del ámbito de ordenación del PMM.

En este sentido, se definen como **Áreas Turísticas** a aquellas con especial idoneidad para el desarrollo turístico, en el que el destino de las piezas urbanísticas se destinan de forma exclusiva o mayoritariamente a establecimientos turísticos, y en las que existe una elevada oferta de ocio y complementaria y espacios libres al servicio del turista. Las **Áreas Residenciales** como aquellas que por las características de su estructura urbana (parcelas de escasa dimensión, elevada densidad edificatoria, servicios vinculados a la población residente, etc.) no se consideran adecuadas para albergar usos turísticos. Por último, las **Áreas de Compatibilidad** como aquellas en las que existe una proporción similar de establecimientos de alojamiento turístico y residencial y se considera pueden convivir ambos usos, aunque en una ordenación más pormenorizada se realice una especialización de usos por zonas.

Para determinar el destino de sus áreas urbanas el PMM ha tomado en consideración los usos efectivos de la realidad de la ciudad turística descritos en la memoria y planos de información como punto de partida para fijar los destinos. A esto se le suma la valoración de los focos, procesos y tendencias de residencialización descritas en el diagnóstico urbanístico; así como la voluntad de recuperar los usos turísticos originales de la mayor parte de la zona turística.



Plano: Destino de las Áreas Urbanas del PMM de Costa Adeje. Elaboración propia





### 2.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES

La propuesta sobre el destino global de las áreas urbanas del PMM de Costa Adeje se basa en recuperar, para el uso originalmente turístico, aquellas áreas actualmente de Compatibilidad que presentan graves procesos de residencialización y degradación urbana. Así, las determinaciones son:

#### Área 1: con Destino TURÍSTICO

Las áreas urbanas de Playa de Las Américas, San Eugenio Bajo, Playas del Duque-Fañabé, Jardines del Duque, La Caleta-El Beril y Sector 8 deben tender a recuperar el uso turístico, por lo que se les asigna un uso global turístico. Así mismo, aprovechándose de las sinergias turísticas que se generan con los grandes equipamientos estructurantes existentes (los parques acuáticos Aqualand y Siam Park y el futuro centro comercial Siam Mall) en las áreas urbanas de San Eugenio Alto y Sector 0, situadas por encima de la TF-1, se les asigna igualmente el destino turístico.

Los ámbitos de San Eugenio Alto y Sector 0, se encuentran actualmente desvinculados del resto del área establecida con destino turístico, debido a la existencia de la TF-1, vía con gran relevancia insular, que aparece como límite territorial entre la zona baja y alta de la ciudad. Para propiciar la articulación urbana de las dos Áreas Turísticas, este plan fomenta la ampliación y mejora de las conexiones peatonales transversales a la autovía, permitiendo acercar la zona alta y baja de la Ciudad Turística y generar una oferta promocional más completa, posibilitando que ésta no gire solo en torno al turismo de sol y playa que ofrece la zona baja, sino posibilitar el disfrute del paisaje y la relación con la montaña que la zona alta ofrece.

#### Área 2: con Destino RESIDENCIAL

Se asigna un uso global residencial a las áreas urbanas de Torviscas y Campo de Golf Las Américas, ya que su carácter es fundamentalmente residencial. Aunque conviven en el interior de su estructura urbana un pequeño número de establecimientos turísticos extrahoteleros, sus características morfológicas y territoriales producto de la elevada pendiente en la que se asienta la edificación, no se consideran adecuadas para el desarrollo de la actividad turística.

### 2.5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

Conforme a lo establecido por el PIOT en la Sección 6ª Ordenación de las áreas urbanas turísticas existentes (artículo 3.7.6.1), *la función del planeamiento...consiste en:*

- *Delimitar cada área que admita usos alojativos turísticos y caracterizarla según la situación en la que se encuentre*
- *Decidir en consecuencia con lo anterior el carácter y función turística que debe cumplir (...)*

Conforme al destino de las áreas, el PTOTT define en el ámbito de ordenación dos tipos: Turísticas y Mixtas, indicando para las áreas con destino mixto que *“la compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una capacidad teórica turística mínima”*.

En cumplimiento con lo establecido por el PIOT, el PMM apuesta por la especialización de las áreas urbanas identificadas en el ámbito de ordenación en Turísticas o Residenciales. En la práctica no supone una modificación del destino de las áreas establecida por el PTOTT, ya que, el hecho de que el PTOTT no establezca en las áreas con destino Mixto (San Eugenio Alto 4 y Laderas de la Caldera del Rey 9) una compatibilidad mínima turística, se posibilita esta especialización.

En la presente tabla se muestran de manera más clara y ordenada las Áreas Turísticas establecidas por el PTOTT, y las áreas urbanas propuestas por el PMM, y su correspondencia:

ÁREAS TURÍSTICAS DEL PTOTT (AT)				ÁREAS URBANAS DEL PMM (AU)			
Zona turística	Código	Denominación	Destino	Código	Denominación	Destino	
LOS CRISTIANOS- LAS AMÉRICAS	9	Laderas de la Caldera del Rey	Mixta	08	Sector 0	Turístico	
				09	Campo de Golf Las Américas	Residencial	
	4	San Eugenio Alto	Mixta	07	San Eugenio Alto	Turístico	
				10	Torviscas	Residencial	
	7	San Eugenio Bajo	Turística	01	Playa de las Américas	Turístico	
				02	San Eugenio Bajo	Turístico	
				03	Playas del Duque	Turístico	
				06	Jardines del Duque	Turístico	
	ADEJE- ISORA	9	Playa del Duque-Jardines del Duque	Turística	03	Playas del Duque	Turístico
					06	Jardines del Duque	Turístico
17		Sector 8 La Enramada	Turística	05	Sector 8	Turístico	
				04	La Caleta – El Beril	Turístico	
				03	Playas del Duque	Turístico	
10		El Beril	Turística	04	La Caleta – El Beril	Turístico	
18	La Caleta	Turística	04	La Caleta – El Beril	Turístico		

Tabla: Comparación del destino de las Áreas Turísticas del PTOTT y de las Áreas Urbanas del ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia.**



## 2.6. DIMENSIONAMIENTO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 2.6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE EL DIMENSIONAMIENTO

El PMM califica ámbitos concretos de suelo con el uso principal obligatorio de equipamiento o espacio libre, con la finalidad de garantizar un nivel adecuado de dotación en el ámbito de ordenación del presente plan.

Para conocer el *nivel de dotación* que propone el PMM (los conocidos como *estándares*), se ha entendido conveniente proceder a comparar las determinaciones de calificación de suelos dotacionales del PGO y del PMM. Obviamente, en la exposición de estas determinaciones se hará la necesaria distinción entre sistemas generales y sistemas locales, de un lado, y entre equipamientos y espacios libres públicos, de otro.

Tanto en la presente propuesta como en el PGO, se han identificado todos los ámbitos de suelo con calificación de equipamiento o espacio libre, con indicación de su superficie y de su carácter de sistema general o local. No obstante, a efectos de poder elaborar comparaciones relevantes, no se han contabilizado como espacios libres o equipamientos aquellos suelos que, pese a tener tal calificación en el PGO, no cumplen las condiciones que se han asumido en el presente para serlo, tales como los peatonales, espacios libres de viario o los situados en los barrancos (los primeros se consideran viarios y los otros dos *espacios libres de protección y ornato*, sin que ninguno de ellos se contabilice a efectos de los estándares dotacionales).

Teniendo en cuenta las correcciones señaladas, se determinan los distintos estándares dotacionales (de espacios libres de sistema general, de espacios libres de sistema local, de equipamientos públicos y de equipamientos privados), tanto del PGO como del PMM. Los estándares son, en cada caso, el cociente de la superficie total del uso correspondiente (específico o agrupado) entre el número de habitantes y plazas turísticas del núcleo. Este valor equivale a la *capacidad alojativa máxima* que se ha determinado como la suma de la máxima de cada pieza, aplicando distintos criterios según el uso principal de ésta, pero los mismos en ambos planes.

### 2.6.2. LA CAPACIDAD ALOJATIVA DEL NÚCLEO TURÍSTICO DE COSTA ADEJE

Se entiende como *capacidad alojativa del Plan*, el número total de habitantes teóricos-residentes y turistas-, que existirían en un determinado ámbito de referencia, en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad alojativa se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento -PGO vigente o PMM -.

El PMM ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad alojativa, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

- a) En el caso de que el uso permitido asignado por el planeamiento fuera de alojamiento turístico, el número de habitantes de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:
  1. En las piezas vacantes, donde habrán de construirse inmuebles turísticos de nueva planta, es el valor que resulte del cociente de la superficie de la pieza entre 60 m<sup>2</sup>/plaza alojativa (de acuerdo al artículo 4.2 de la Ley de Turismo de Renovación).





2. En las piezas ya edificadas, se adopta como capacidad alojativa el cómputo total de las plazas de alojamiento que se puedan materializar en dicha pieza, en aplicación de los incentivos de los estándares de densidad establecidos por la Ley de Renovación, distinguiéndose los siguientes casos:
  - Estándar de densidad actual es inferior a 50 m<sup>2</sup>/plaza → plazas autorizadas.
  - Estándar de densidad actual entre 50 y 60 m<sup>2</sup>/plaza → plazas resultantes de aplicar el estándar de 50 m<sup>2</sup>/plaza.
  - Estándar de densidad actual mayor de 60 m<sup>2</sup>/plaza → plazas resultantes de aplicar el estándar de 60 m<sup>2</sup>/plaza.
- b) En el caso de que el uso permitido sea alguno de los pormenorizados residenciales, con independencia de uso real de la pieza, se calcula el número de viviendas de la pieza tal como se expone en los siguientes puntos:
  1. En el caso de que el uso permitido asignado fuera el de Residencial unifamiliar, el número de viviendas es el resultado de dividir la superficie de la pieza entre la superficie mínima de parcela. La capacidad alojativa será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
  2. En el caso de que el uso permitido asignado fuera el de Residencial colectivo o Residencial (sin especificar categoría), la capacidad poblacional se obtiene calculando la superficie edificable conforme a las condiciones del Plan General, y dividiendo el resultado entre el tamaño medio de vivienda asumido con carácter general para la Zona Turística, establecido en 120 m<sup>2</sup>. La capacidad alojativa será el resultado de multiplicar el número de viviendas resultantes por 3.
- c) En aquellas piezas que tengan asignado un uso Mixto Residencial-Turístico, dejando abierta la posible implantación de uno u otro uso, se calculará su capacidad teórica alojativa tanto para el uso residencial como para el turístico, conforme a los criterios establecidos para cada uso.
- d) En las piezas cuyo uso permitido no sea residencial o turístico, la capacidad teórica alojativa será igual a 0.

Una vez analizada la metodología de cálculo por la que se determina la capacidad alojativa residencial y turística, se determina el número total de habitantes, tanto para el PGO como para el PMM, en el ámbito territorial del plan.

Teniendo en cuenta que el PGO identifica en su ordenación pormenorizada piezas con usos residenciales, turísticos y mixtos (turístico y residencial indistintamente), en el cálculo de su capacidad alojativa se ha establecido conforme a dos hipótesis: la primera, cuando el uso mixto se especializa en uso residencial, la segunda, cuando el uso mixto se especializa en turístico.

Uso Característico	PGO VIGENTE (MIXTO=Residencial)		PGO VIGENTE (MIXTO=Turístico)		PMM	
	Población Turística (personas)	Población Residencial (personas)	Población Turística (personas)	Población Residencial (personas)	Población Turística (personas)	Población Residencial (personas)
Mixto	0	28.647	51.001	0	0	0
Turístico	6.288	0	6.288	0	49.348	0
Residencial colectivo	0	312	0	312	0	2.754
Residencial unifamiliar	0	902	0	902	0	1.427
<b>Total</b>	<b>6.288</b>	<b>29.861</b>	<b>57.289</b>	<b>1.214</b>	<b>49.348</b>	<b>4.190</b>
<b>CAPACIDAD ALOJATIVA TOTAL</b>	<b>36.149</b>		<b>58.503</b>		<b>53.538</b>	

Tabla: Capacidad alojativa total del PGO y PMM en el ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**



En el cómputo de la capacidad alojativa autorizable del PGO vigente se adopta como valor de referencia el de mayor capacidad alojativa total, 58.503 habitantes, que se produce cuando se equipara el uso mixto al uso turístico. Se entiende que el dimensionamiento de la ordenación establecida por el PGO, en el ámbito de ordenación del presente documento, se ha realizado con la mayor capacidad poblacional susceptible de albergar.

La capacidad alojativa autorizable del PMM (53.538 habitantes) se reduce en 4.965 personas respecto a la que se adopta como valor de referencia del PGO, lo que supone una reducción del 8,49% de su capacidad. Esta reducción poblacional se debe a la especialización de usos que realiza en su ámbito de ordenación el PMM, conforme a lo establecido en el artículo 25.1 de la Ley de Renovación: *“...los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turístico y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien por el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad.”*

El procedimiento empleado en la asignación del uso correspondiente a cada pieza, se ha realizado en función del destino del área en el que se inserte, por lo que todas aquellas piezas con capacidad alojativa localizadas en las áreas de Playa de las Américas, San Eugenio Bajo. Playas del Duque–Fañabé, La Caleta–El Beril, El Sector 8, Jardines del Duque, San Eugenio Alto y Sector 0, pasan a ser de uso característico de alojamiento turístico; y aquellas ubicadas en las áreas de las Torviscas y Campo de Golf Las Américas, pasan a ser de uso característico residencial.

### 2.6.3. DIMENSIONAMIENTO DE LOS USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTOS ( ESTÁNDARES)

Obviamente, el estándar es un indicador expresivo del nivel de dotación de un ámbito territorial y, consiguientemente, un factor de la calidad de vida de la población del mismo (o de su entorno inmediato). Por tanto, parece claro que es objetivo del PMM que la ordenación urbanística tenga unos estándares lo más elevados posible, o que en todo caso, no reduzca los establecidos en el PGO.

Los resultados de espacios libres públicos del PMM y del PGO son los que se recogen en la tabla adjunta.

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PMM	COMPARACIÓN
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>426.503</b>	<b>415.614</b>	<b>-10.891</b>
Espacio Libre Litoral	213.437	210.281	-3.156
Parque urbano	152.886	142.598	-10.288
Paseo	60.180	62.733	2.553
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	<b>857.512</b>	<b>862.150</b>	<b>4.638</b>
Parque-Plaza	478.878	581.676	102.798
Espacio libre de protección y/o ornato	378.634	280.474	-98.160
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>1.284.015</b>	<b>1.277.762</b>	<b>-6.253</b>

Tabla: Comparativa de superficies de espacios libres públicos del PGO y PMM en el ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. Elaboración propia

De los resultados comparativos del PGO y del PMM, podemos observar que en el PMM se reduce la superficie total de espacios libres respecto al PGO. Esto se debe a que el PMM propone actuaciones sobre el sistema viario que requieren una adaptación de su sección a su verdadera demanda de uso, con la consecuente merma de los espacios libres anexos. No obstante, el PMM aumenta en 91.907 m<sup>2</sup>s los espacios libres que cumplen las condiciones para serlo.

Respecto a los equipamientos, el PMM aumenta la superficie de equipamientos lucrativos en su conjunto, producto del reconocimiento de equipamientos existentes no recogidos en el PGO. Por el contrario, el PMM reduce la superficie calificada de equipamientos demaniales. Esto se debe a un cambio de uso de equipamiento público local a espacio libre local.

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PMM	COMPARACIÓN
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)
<b>EQUIPAMIENTOS DEMANIALES</b>	<b>110.102</b>	<b>108.066</b>	<b>-2.036</b>
<b>EQUIPAMIENTOS LUCRATIVOS</b>	<b>481.514</b>	<b>484.736</b>	<b>3.222</b>
Equipamiento	62.762	63.522	760
Recreativo	206.697	206.156	-541
Comercial	212.055	215.058	3.003
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>591.616</b>	<b>592.802</b>	<b>1.186</b>

Tabla: Comparativa de superficies de equipamientos públicos y privados del PGO y PMM en el ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**

Para conocer el nivel de dotación del ámbito de ordenación del PMM, (excluyendo los espacios libres de protección y/o ornato), se ha elaborado una tabla comparativa Realidad-PGO-PMM de los estándares dotacionales demaniales, diferenciados en sistemas generales de espacios libres, sistemas locales de espacios libres y equipamientos; y equipamientos lucrativos, distinguiendo los comerciales del resto de equipamientos.

	REALIDAD			PLANEAMIENTO VIGENTE			PMM		
	Población	Superficie	Estándar	Población	Superficie	Estándar	Población	Superficie	Estándar
	(personas)	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s/pers.)	(personas)	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s/pers.)	(personas)	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s/pers.)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	51.932	321.504	6,19	58.503	426.503	7,29	53.373	415.614	7,78
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	51.932	233.768	4,50	58.503	478.878	8,19	53.373	581.676	10,90
EQUIPAMIENTOS DEMANIALES	51.932	50.459	0,97	58.503	110.102	1,88	53.373	108.066	2,02
<b>SUBTOTAL SUELO PÚBLICO</b>	<b>51.932</b>	<b>605.731</b>	<b>11,66</b>	<b>58.503</b>	<b>1.015.483</b>	<b>17,36</b>	<b>53.373</b>	<b>1.105.355</b>	<b>20,71</b>
EQUIPAMIENTOS LUCRATIVOS	51.932	243.363	4,69	58.503	269.459	4,61	53.373	269.677	5,05
COMERCIALES	51.932	119.061	2,29	58.503	212.055	3,62	53.373	215.058	4,02
<b>SUBTOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>51.932</b>	<b>362.424</b>	<b>6,98</b>	<b>58.503</b>	<b>481.514</b>	<b>8,23</b>	<b>53.373</b>	<b>484.735</b>	<b>9,08</b>

Tabla: Comparativa de los estándares dotacionales de la situación actual, PGO y PMM en el ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**





Como puede comprobarse, el PMM eleva todos los estándares dotacionales respecto al PGO y a la situación actual.

En cuanto a los *espacios libres de sistema general*, el valor del estándar viene fijado legalmente en 5 m<sup>2</sup>/habitante, estándar que sobradamente cumple el PMM.

## 2.6.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CAPACIDAD POBLACIONAL DEL PTOTT

A fin de determinar la capacidad poblacional teórica –residencial y turística- de las Zonas Turísticas, el PTOTT establece una metodología de cálculo basada en una estimación de la mencionada capacidad conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento municipal en vigor; introduciendo en determinadas áreas, tanto turísticas como mixtas, unas condiciones de compatibilidad en términos de capacidad entre ambos usos, fijando unos porcentajes mínimos de capacidad teórica turística.

A estos efectos, el PTOTT determina la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad alojativa turística o residencial, existentes en cada una de las áreas de estudio “ *con independencia del estado de la edificación que, en su caso, pudiera existir en ella. Como consecuencia, no se tendrá en cuenta la capacidad real existente, ni la capacidad que pudiera resultar de los procesos de renovación edificatoria que pudieran afectarle, si éstos fueran distintos como resultado de un régimen especial a estos efectos.*” (Artículo 5.1.1.).

Llegados a este punto, para establecer la capacidad teórica de las piezas con capacidad alojativa existentes en una determinada área de estudio, el PTOTT establece una metodología de cálculo -detallada en el Capítulo III de la Memoria del citado documento-, que se basa en primer lugar en la aplicación, en cada una de estas piezas, de las condiciones de aprovechamiento establecidas por el instrumento de planeamiento correspondiente, calculando la superficie edificable admitida a partir de sus determinaciones específicas: sea por atribución pormenorizada de este aprovechamiento desde el planeamiento, por aplicación de coeficientes de edificabilidad a la superficie neta de parcela o por aplicación de la normativa urbanística, número de plantas, ocupación, fondo edificable, estándares de densidad, etc. Asimismo, conforme al artículo 5.1.1.4.d) de su Normativa “ *Se aplicará una proporcionalidad de tres plazas turísticas por vivienda, cualquiera que fueran las características formales de ésta.*”.

A partir del esquema metodológico anterior, el PMM ha determinado la capacidad teórica de cada área de referencia, diferenciando entre la residencial y turística, tomando en consideración la recomendación del PTOTT de limitar en la Zona Turística de Adeje-Isora la capacidad total por establecimiento a 500 plazas. De los resultados obtenidos, tal y como se demuestra en la tabla que se muestra a continuación, con la especialización de usos establecida por el PMM se cumplen, en todas las áreas del PTOTT incluidas en el ámbito de ordenación, con los porcentajes mínimos establecidos para el cálculo teórico poblacional, superando inclusive dichos porcentajes.

Conforme a los resultados obtenidos, la ordenación del PMM cumple con las determinaciones de capacidad poblacional establecidas por el PTOTT en su ámbito de ordenación.



CAPACIDAD POBLACIONAL AUTORIZABLE PMM SEGÚN PTEOT:					
Áreas Turísticas del PTOTT	Turístico	Residencial	% Turístico PMM	% PTOTT	
El Beril	533	0	100%	80%	CUMPLE
Laderas de la Caldera del Rey	0	659	-	-	CUMPLE
Playas del Duque - Jardines del Duque	6.734	3	99%	80%	CUMPLE
San Eugenio Alto	2.211	3.519	-	-	CUMPLE
San Eugenio Bajo	15.485	0	99%	90%	CUMPLE
Sector 8 - La Enramada	4.966	0	100%	70%	CUMPLE
<b>Total general</b>	<b>29.929</b>	<b>4.181</b>			
<b>CAPACIDAD ALOJATIVA TOTAL</b>	<b>34.110,00</b>				

Tabla: Análisis del cumplimiento de la capacidad poblacional del PMM de Costa Adeje conforme a los criterios del PTOTT. **Elaboración propia**

#### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL TEXTO REFUNDIDO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (TRLOTENC)

La legislación urbanística, así como determinadas normas supramunicipales, exigen que el planeamiento urbanístico justifique algunas de sus determinaciones por referencia a la población del correspondiente ámbito territorial. Así, en el TRLOTENC:

- El artículo **32.2.A)**, modificado por el artículo 9 de la Ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en Materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, señala que en *“la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.”*

Conforme a los criterios anteriores, en el PMM **se cumple** con el estándar mínimo de dotaciones exigido, superándolo en más de un 50%. Por lo tanto cumplimos con las determinaciones expuestas en este artículo.

SISTEMAS	POBLACIÓN (habitantes)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	ESTANDAR (hab/m <sup>2</sup> s)
Sistema General de Espacios Libres	53.373	211.103,78	3,95
Sistema Local de Espacios Libres	53.373	477.966,49	8,95
Dotaciones	53.373	89.986,64	1,68
Sistema General	53.373	16.944,13	0,31
<b>TOTAL</b>	<b>53.373</b>	<b>796.001,04</b>	<b>14,91</b>

Tabla: Análisis del cumplimiento de artículo 32 del TRLOTENC del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**

- El artículo **34, en su apartado c)**, prohíbe a los planes generales *“establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización (SUC), determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie*

...”



Superficie total de suelo urbano consolidado por la urbanización:	<b>405,17 hectáreas</b>
Capacidad poblacional del PMM en SUC (residentes y turistas):	<b>47.124 habitantes</b>
Capacidad poblacional del PGO en SUC (residentes y turistas):	<b>55.272 habitantes</b>
Superficie edificable del PMM (uso residencial y turístico) en SUC:	<b>3.044.194 m<sup>2</sup>c</b>
Superficie edificable del PGO (uso mixto, residencial y turístico) en SUC:	<b>2.467.692 m<sup>2</sup>c</b>

LEY/NORMATIVA	Habitante/ hectárea	m <sup>2</sup> c / hectárea
Según Artículo 34 TRLOTENC	<b>400 habitantes / hectárea</b>	<b>12.000 m<sup>2</sup> c / hectárea</b>
Según el PGO	55.272 habitantes/ 405,17 hectáreas = <b>136,42 habitantes/hectárea</b>	2.467.692 m <sup>2</sup> c/ 405,17 hectáreas = <b>6.090,51 m<sup>2</sup> c/ hectárea</b>
Según el PMM	47.124 habitantes/ 405,17 hectáreas = <b>116,31 habitantes/hectárea</b>	3.044.194 m <sup>2</sup> c/ 405,17 hectáreas = <b>7.513,37 m<sup>2</sup> c/ hectárea</b>

**Tabla:** Análisis del cumplimiento de artículo 34.c del TRLOTENC del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**

Conforme a lo indicado en la tabla adjunta, **el PMM** no supera los límites establecidos por el artículo 34.c del TRLOTENC, posibilitando que en la nueva ordenación propuesta **se puedan asignar incrementos de edificabilidad** en suelos urbanos consolidados.

- Y el artículo **36, en su apartado a)**, limita la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos no consolidado y urbanizables cuyo destino sea predominantemente residencial, de modo que no se supere “una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación”.

En el ámbito territorial del presente PMM no existe ningún suelo urbanizable con destino predominantemente residencial, por lo que no es de aplicación este artículo.

No obstante, si tenemos en cuenta que los suelos urbanizables presentes en el ámbito territorial de ordenación se han recepcionado o se encuentran en proceso de tramitación de recepción, a modo orientativo se procede al cálculo de la aplicación del artículo 34,c).

Superficie total de suelo urbanizable en situación de urbanizado:	<b>138,64 hectáreas</b>
Capacidad poblacional del PMM en suelo urbanizable en situación de urbanizado	<b>6.258 habitantes</b>
Superficie edificable del PMM en suelo urbanizable en situación de urbanizado:	<b>410.762 m<sup>2</sup>c</b>



LEY/NORMATIVA	Habitante/ hectárea	m <sup>2</sup> c / hectárea
Según Artículo 34 TRLOTENC	400 habitantes / hectárea	12.000 m <sup>2</sup> c / hectárea
Según el PMM	6.258 habitantes/ 138,64 hectáreas = 45,14 habitantes/hectárea	410.762 m <sup>2</sup> c/ 138,64 hectáreas = 2.962,79 m <sup>2</sup> c/ hectárea

Tabla: Análisis del cumplimiento de artículo 34.c del TRLOTENC del PMM de Costa Adeje. **Elaboración propia**

Como se puede observar en las tablas anteriores, se hace efectivo el cumplimiento en lo dispuesto en la ley, por lo que se puede incrementar la edificabilidad en el suelo urbanizable existente en el ámbito de ordenación del presente PMM.

## 2.7. CRITERIOS SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

### 2.7.1. CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS

Una de las finalidades más importantes del planeamiento urbanístico es ordenar el uso del suelo. Probablemente, uno de los hitos más significativos en la evolución del planeamiento se corresponde con la atribución a la autoridad pública de la competencia para decidir qué usos y cuáles no, pueden (o deben) implantarse en cada parte de la ciudad.

De otra parte, las determinaciones de ordenación sobre los usos se fueron convirtiendo en una de las herramientas fundamentales para la configuración del contenido urbanístico de la propiedad inmueble a través de los planes. Ciertamente, el valor de un suelo (y, por tanto, el contenido económico de la propiedad) depende del uso a que puede destinarse y, consecuentemente, si el Plan regula los usos posibles está "acotando" los productos inmobiliarios que pueden disponerse en cada parcela y, dado que cada uno de ellos tiene en el mercado un precio unitario de referencia, limita indirectamente el valor del correspondiente terreno. De esta forma, a fin de cuantificar el contenido del derecho de propiedad surge, en el sistema legal español, el concepto de aprovechamiento urbanístico que, en lo fundamental, equivale a la superficie edificable de una parcela homogeneizada de acuerdo al uso que en la misma puede instalarse de acuerdo a las condiciones del Plan. Así pues, que los planes ordenen los usos en nuestro sistema legal ya no deriva solo de la "necesidad" de regular las actividades en cada parte de la ciudad sino que se convierte en un requisito casi obligado para concretar positivamente el contenido del derecho de propiedad inmueble.

Así pues, si bien el planeamiento urbanístico puede (y debe) regular la admisibilidad de los usos, esta potestad ha de ejercerla con razonable moderación. El establecimiento de las condiciones específicas de admisibilidad de los usos pormenorizados se hace siguiendo el modelo planteado para ciudad turística de Costa Adeje. En cierta medida se flexibiliza la normativa urbanística, tratando de favorecer el desenvolvimiento de actividades beneficiosas para el entorno turístico, a la vez que se establecen restricciones claras y rígidas que eviten actividades no deseadas y perjudiciales para el correcto desarrollo del modelo buscado.

Dado que la Ley de Renovación, de 29 de mayo define los PMM como "...instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los



*términos señalados en esta ley...*”, el PMM de Costa Adeje establece una regulación completa y detallada del régimen de usos aplicable a su ámbito de aplicación, que incluye el carácter de los usos, definiciones de los usos, categorías pormenorizadas y régimen de admisibilidad. Las características más relevantes del PMM de Costa Adeje en lo referente a la implantación y regulación de los usos sobre el ámbito de ordenación son:

- a) La **especialización de los usos** en razón al destino del área urbana en el que se localicen las piezas
- b) La pormenorización de usos y el establecimiento de una **Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)**.
- c) La asignación de un **Régimen Específico de Admisibilidad (REA)** a cada pieza, donde se establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados.
- d) El señalamiento de los **usos auxiliares** de cada uno de los usos pormenorizados
- e) La identificación del carácter demanial o lucrativo de la pieza correspondiente, de conformidad con lo establecido por el planeamiento vigente.

### ESPECIALIZACIÓN DE USOS

En cumplimiento de la ordenación estructural planteada y atendiendo al destino global al que debe tender cada una de las áreas urbanas, el PMM de Costa Adeje asigna a todas las piezas que en áreas con destino turístico tenían uso residencial o mixto en PGO, un uso característico del grupo de alojamiento turístico identificados en la RNUP. A aquellas piezas turísticas y/o mixtas en el planeamiento vigente situadas en áreas urbanas con destino residencial, se les asigna un uso característico del grupo de usos residenciales conforme a su destino. Los criterios de la asignación pormenorizada de usos a las piezas en el interior de las áreas urbanas se concretan en los subapartados correspondientes a cada uso que se exponen a continuación.

### PORMENORIZACIÓN DE USOS

En el Anexo normativo III del Tomo V , el PMM incorpora una **Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)**, en la que identifica e individualiza los usos pormenorizados, con el grado de precisión definitoria suficiente para poder regular las condiciones de admisibilidad del mismo en cada una de las piezas del suelo ordenado. Con ello se pretende evitar la divergencia de nomenclaturas de usos en función de la localización de la pieza en el territorio y el Plan Parcial de origen.

### REGIMEN ESPECÍFICO DE ADMISIBILIDAD (REA)

El PMM regula las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un REA, el cual se presenta como una tabla normativa de tres columnas, en la que en las filas en que se recogen todos los usos pormenorizados de la RNUP. Respecto de cada uno de ellos, el REA establece la admisibilidad mediante el señalamiento del **carácter** y de las **condiciones complementarias de admisibilidad**.

El **carácter** de un uso pormenorizado es el tipo de admisibilidad genérica del mismo en el inmueble o la parcela urbanística correspondiente. Mediante el carácter se establece si un uso puede y/o debe instalarse o no en el inmueble o en la parcela seleccionada. En el presente PMM se establecen los siguientes caracteres:

- a) **Característico (C)**: El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM considera como normal en la pieza correspondiente y, por tanto, puede implantarse en cualquier parcela de la misma.

- b) **Característico obligatorio (CO):** El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM establece que debe implantarse en todas y cada una de las parcelas de la pieza correspondiente en situación predominante. A estos efectos, salvo que se establezca otra determinación en el REA correspondiente, se entenderá que un uso pormenorizado se encuentra en situación predominante cuando la unidad espacial del mismo representa al menos el 70% de la superficie edificada del inmueble.
- c) **Permitido (P):** Un uso pormenorizado que tenga asignado este carácter puede implantarse en cualquier parcela de las piezas correspondientes cumpliendo, en su caso, las condiciones complementarias de admisibilidad.
- d) **Prohibido (PH):** Es todo uso pormenorizado que el planeamiento no admite en ninguna de las parcelas del de la pieza correspondiente.

Las **condiciones complementarias de admisibilidad** de los usos pormenorizados son aquéllas mediante las cuales el PMM establece, según convenga, los requisitos que deben cumplir los usos cuyo carácter no sea prohibido, para instalarse en las piezas correspondientes. Las condiciones complementarias de admisibilidad pueden referirse a cualquier aspecto que se considera relevante para la admisibilidad del uso concreto en las piezas reguladas por el correspondiente REA, tales como su disposición espacial en la parcela, la intensidad de su ejercicio o la relación con otros usos.

El PMM delimita e identifica las piezas del ámbito territorial de ordenación del PMM de Costa Adeje en las hojas del plano de ordenación pormenorizada (OP-1). Una vez identificado el código de pieza correspondiente a la unidad espacial en la que se localiza el inmueble sobre el que se solicita la autorización de la actividad, se comprueba en la Tabla de determinaciones de las piezas que constituye el Anexo Normativo I, el código del REA que le corresponde para identificar las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados que le son de aplicación. Los distintos REA de aplicación en el presente PMM se incorporan en el Anexo normativo II del Tomo V.

### USOS AUXILIARES

La normativa del PMM define uso auxiliar como todo aquel uso conformado por actividades distintas de las de otro uso principal que, con ciertos límites y condiciones debe o conviene que coexistan con dicho uso principal del inmueble para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento, aunque tengan el carácter de prohibido en cuanto al régimen específico de admisibilidad de usos aplicable.

En la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), se señalan, para los distintos usos pormenorizados, los usos que respecto de cada uno se consideran auxiliares, así como las condiciones y límites dimensionales que deben cumplir para adquirir tal carácter. Salvo que en la RNUP se establezcan otras condiciones específicas, para que la parte de un inmueble destinada a actividades distintas de las del uso principal pueda considerarse adscrita a un uso auxiliar de éste, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie edificada del conjunto de los usos auxiliares de un mismo uso principal no podrá superar a la de éste.
- b) En el caso de que el uso principal no sea edificable (o de muy baja edificabilidad), la superficie ocupada del conjunto de usos auxiliares no podrá superar el 50% de la parcela urbanística.
- c) La superficie ocupada por el uso auxiliar deberá formar parte de la misma unidad de propiedad que la ocupada por el uso principal, inscribiéndose como una misma finca registral indivisible.
- d) Cuando el uso principal sea turístico, terciario, recreativo o equipamiento, el uso auxiliar debe integrarse funcionalmente en la misma unidad de explotación para garantizar que el ejercicio de las actividades auxiliares sea efectivamente complementario a las actividades propias del uso principal.





### 2.7.2. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS RESIDENCIALES

El PMM establece tres **regímenes específicos de admisibilidad (REA)** para regular las condiciones de admisibilidad de usos de las piezas residenciales: RS1, RS2 y RS3. Los REA RS1 y RS2, ambos con uso característico de vivienda unifamiliar independiente, presentan condiciones diferenciadas de admisibilidad en atención a las especiales características en las piezas en las que se aplica, y el REA RS3 tiene como uso característico la vivienda colectiva.

En la ordenación pormenorizada del PMM se asigna a todas las piezas con capacidad alojativa del PGO vigente situadas en las áreas con destino residencial (Torviscas y Campo de Golf Las Américas) el REA **RS1** (residencial unifamiliar) o **RS3** (residencial colectiva), atendiendo a las características actuales de las edificaciones existentes. Conforme a ello, las piezas con uso característico de vivienda unifamiliar (RS 1) se localizan en todas las piezas alojativas del área de Campo de Golf Las Américas y se extienden hacia la zona central del Área de Torviscas. Las piezas con uso característico de vivienda colectiva (RS3) se concentran en la zona norte del área urbana Torviscas y en un “salpicado” de piezas en la zona central en donde se localizan los establecimientos turísticos alojativos existentes o dados de baja del ámbito. Como resultado del proceso de información pública, se ha admitido el cambio de usos de las piezas 10051 y 10026 que en el PGO vigente estaban calificadas con un uso característico comercial, a residenciales, para viabilizar su desarrollo en consonancia con el destino del área en el que se insertan y el diagnóstico efectuado en el documento sobre la saturación comercial que presenta el ámbito territorial de Costa Adeje.

Respecto del régimen de admisibilidad de usos, en el RS3 se permite cualquier uso pormenorizado residencial y en el RS1 se permite la vivienda unifamiliar agrupada y la residencia comunitaria indistintamente, prohibiendo expresamente la implantación de vivienda colectiva. Teniendo en cuenta que ambos usos permitidos pueden llegar a sustituir al uso característico, en la tabla del mencionado REA se incluyen las condiciones complementarias específicas para la posible implantación del resto de usos permitidos de carácter local, que en ningún caso tendrán un nivel de intensidad incompatibles con las características de la trama urbana. En ambos REAs se prohíben los usos turísticos, eliminando la dualidad de usos que existía anteriormente en muchas parcelas, así como aquellos otros usos que por sus características se consideran incompatibles en las presentes áreas residenciales (parques de ocio, centros comerciales, complejos de oficinas, etc.)

Con carácter excepcional, a la pieza 03035 situada en el área urbana turística de Playas del Duque-Fañabé se le atribuye como uso característico la vivienda unifamiliar independiente (**RS2**), de conformidad con el uso actual (La Casa del Duque), por situarse en un suelo urbano de interés cultural. No obstante, conforme al destino del área, se permite el uso turístico en la categoría de establecimientos hoteleros, así como el equipamiento cultural, siempre y cuando la implantación del mismo conserve la naturaleza protegida del inmueble y su espacio de protección. El resto de usos tendrán el carácter de prohibidos, exceptuando los espacios libres.

### 2.7.3. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS TURÍSTICAS

Se establecen cuatro **regímenes específicos de admisibilidad (REA)** para la regulación de las condiciones de admisibilidad de usos de las piezas turísticas del PMM: TU1, TU2, TU3 y TU4. En los REAs **TU1 y TU2** se establece como uso característico obligatorio el establecimiento hotelero (con condiciones diferenciadas de admisibilidad que motivan su diferenciación en dos REAs específicos), en el **TU3** se establece como uso característico obligatorio el alojamiento turístico genérico, sin pormenorizar; y en el **TU4** se asigna las villas turísticas como uso característico. La asignación de los REA en las piezas con capacidad alojativa situadas en las áreas con destino turístico del presente documento, se realizan en consonancia con las características actuales de la trama urbana en el que se localizan las piezas.

En la franja comprendida entre la costa y el eje viario estructurante longitudinal (coincidente con el eje comercial) que articula las áreas con destino turístico, se sitúan la mayor parte de los establecimientos turísticos hoteleros del ámbito territorial de Costa Adeje, mientras que en la franja interior se concentran los establecimientos extrahoteleros. Parte de los establecimientos hoteleros venían

calificados con este uso desde el planeamiento vigente, no permitiéndoseles la implantación de otra modalidad turística, mientras que el resto venían calificados por el mismo, como uso mixto.

En consonancia con el diagnóstico realizado y por el potencial atractivo de la franja costera (costa-eje estructurante), en el PMM se establece con carácter general la especialización de las piezas con capacidad alojativa situadas en dicho ámbito al uso de establecimiento hotelero, asignándoles el REA TU1 o TU2. En la franja interior (eje estructurante-cumbre), no se establecen condiciones de especialización del uso turístico, asignando a las piezas con capacidad alojativa presentes en este entorno el REA TU3, prohibiéndose el uso residencial. De esta forma se deja abierta la opción, deseable desde los objetivos del PMM, de que los establecimientos extrahoteleros existentes pasen a ser hoteleros.

El REA TU1 permite las categorías de establecimiento hotelero y complejo turístico, estando el resto de usos pormenorizados del uso turístico prohibidos. El TU2 es una variante del anterior en el que a su vez se permiten las villas turísticas. El REA TU2 surge de la necesidad de regular de una forma adecuada la combinación de establecimientos hoteleros y villas turísticas en explotación presentes en la zona de Bahía del Duque, y en la que coexisten edificaciones residenciales que presentan las condiciones necesarias para su reconversión a esta modalidad turística (piezas 0304, 03041, 03031, 03032, 03033, 03036).

En el área urbana de Jardines del Duque (piezas 06007, 06010 al 0607y 06019) y Playas del Duque de Fañabé (piezas 03021 y 03024) se han identificado manzanas residenciales de viviendas unifamiliares aisladas que responden a estándares de calidad notables y acordes con las características de los establecimientos turísticos existentes en su entorno, que a su vez se corresponden con los de mayor categoría del ámbito, no detectándose disonancias en el paisaje urbano. A la vista de las circunstancias concretas de estas áreas urbanas en cuanto a las tipologías edificatorias residenciales existentes, que responden a estándares de densidad y calidad equiparables a la edificación turística, así como por la calidad y tratamiento de sus espacios públicos, el PMM entiende que es posible la especialización de este ámbito como un área de compatibilidad, permitiendo la transformación de viviendas unifamiliares y aisladas a la modalidad de villas turísticas, manteniendo los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento vigente. A las piezas identificadas que cumplen con las características mencionadas, se les asigna el REA TU3, en el que se establece como uso característico las villas turísticas y se permiten única y exclusivamente las viviendas unifamiliares independientes.

En todos los REA turísticos (TU1, TU2, TU3 y TU4) se prohíbe el uso terciario así como aquellos equipamientos más propios de zonas residenciales, tales como equipamientos institucionales, asistenciales o servicios funerarios. El PMM, motivado por las conclusiones obtenidas en las fases de información y diagnóstico respecto al uso comercial, donde se observa una manifiesta sobreoferta, prohíbe su implantación (excepto cuando sea considerado como uso auxiliar de un establecimiento turístico en este caso) en todas las piezas turísticas, de forma que ésta actúe como un servicio complementario del uso turístico, y nunca se pueda independizar del mismo.

#### 2.7.4. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS DE USO TERCIARIO

El PMM establece dos **regímenes específicos de admisibilidad (REA)** para aquellas piezas con un uso característico terciario: TE1 y TE2. El REA TE1 será de aplicación a todas las parcelas de uso actual terciario que se sitúen en áreas con destino turístico, mientras que el TE2 se aplica a aquellas piezas de uso característico terciario situadas en áreas con destino residencial. De conformidad con las características del destino de las áreas en las que se asignan, en el REA TE2 se prohíbe la implantación de Grandes establecimientos comerciales y Parque Comercial (que también se prohíbe en el TE1), así como los usos residenciales y turísticos.

Con carácter general la admisibilidad de usos distintos del terciario, será igual para ambos REA, a excepción del uso de equipamiento en la categoría de servicios funerarios, ya que tiene un carácter Prohibido en el REA (TU1), mientras que el (TU2) lo permite con ciertas limitaciones. Esto se debe a la incompatibilidad de dicho uso para zonas turísticas.



### RESTRICCIONES A LA PRESENCIA DEL USO COMERCIAL EN EL ÁMBITO DEL PMM DE COSTA ADEJE

Tras el estudio exhaustivo del núcleo turístico de Costa Adeje se diagnostica una presencia excesiva del uso comercial, tanto del ya ejecutado, como de parcelas sin ejecutar con destino comercial (para el cual no hay demanda suficiente), frente a una escasa oferta tanto de uso recreativo como de equipamientos. Ante esta situación el presente PMM opta por recoger una regulación específica dirigida a limitar el uso comercial, dando preponderancia al recreativo y de equipamiento, conforme a las necesidades del núcleo en cada momento.

Para establecer los criterios de ordenación del uso en las piezas comerciales, se ha tomado en consideración las siguientes premisas:

- Necesidad de limitar el excesivo uso comercial, estableciendo nuevas disposiciones para su implantación y ejecución.
- Imposición del deber de conservación de los establecimientos comerciales, debido al bajo nivel de calidad que muestran muchos establecimientos comerciales.

Atendiendo a la primera de las consideraciones expuestas, desde el PMM se ha optado por establecer un REA específico, dirigido a limitar el uso comercial, dando preponderancia al uso recreativo y de equipamiento, viendo las necesidades del núcleo en cada momento, a través de los siguientes criterios generales, (que se matizan en los criterios de regulación de usos correspondientes):

- En parcelas designadas con el uso característico **Terciario**, se admitirán como permitidos el Recreativo y el Equipamiento de modo que se pueda disponer indistintamente cualquiera de estos tres usos.
- En parcelas designadas con el uso característico **Recreativo**, éste se establecerá con el carácter de permitido obligatorio, debiendo cumplir con los parámetros mínimos establecidos en la Normativa, para la implantación de dicho uso. Asimismo, no se permitirá la implantación del uso terciario, mientras que el uso de equipamientos comunitarios se permitirá siempre y cuando cumpla con lo establecido en la correspondiente Normativa.
- En parcelas designadas con el uso característico de **Equipamientos**, se admitirán como permitidos el Recreativo, estando el Terciario prohibido.

Durante el proceso de consolidación del núcleo turístico se ha ido generalizando en varias parcelas turísticas la segregación de usos comerciales en principio previstos en el planeamiento al servicio de la explotación alojativa- que se convierten en fincas independientes abiertas hacia la calle y sin relación funcional con el establecimiento turístico. Ante esta problemática –que agrava el deterioro del conjunto derivado del exceso de oferta comercial-, el PMM opta, de un lado, por regularizar aquellas situaciones ya consolidadas, y de otro, para evitar que esto siga sucediendo en un futuro, se limita la presencia del uso comercial como uso auxiliar de los establecimientos turísticos en las parcelas con uso permitido obligatorio turístico, y cumpliendo unas condiciones concretas para su instauración. Con carácter general, en aquellas parcelas incluidas en el ámbito del PMM a las que se le asigna el uso turístico como característico, sólo se permitirá el uso comercial como uso auxiliar cuando sea un servicio complementario de la actividad turística.

### DEBER DE CONSERVACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

En la Ciudad Turística de Costa Adeje, existe una presencia excesiva del uso comercial frente a otros usos para los cuales no existe suficiente demanda. Esta situación ha provocado en multitud de casos el cierre de muchos locales comerciales (en especial los situados en peores localizaciones tanto dentro del global de la ciudad turística como del interior del propio centro comercial), y que las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad de muchos de estos establecimientos hayan ido empeorando con el paso de los años, con el consecuente menoscabo en la calidad y la imagen del núcleo turístico.



Para acotar este problema, la normativa del plan recoge la obligación del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación establecidas por la normativa sectorial, y en particular por el PMM, a una serie de establecimientos ya seleccionados expresamente en el plano OP.2 del PMM, en los cuales se considera necesario una rápida actuación de renovación. El presente PMM prevé 5 actuaciones privadas de renovación de establecimientos comerciales, debido a las deficiencias detectadas que se indican en la fichas correspondiente del Anexo Normativo IV-B. Estas actuaciones quedan sujetas al procedimiento regulado en el artículo 73 de la Normativa.

### 2.7.5. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS RECREATIVAS

La consideración del uso recreativo como un grupo propio diferente del uso terciario obedece a la importante capacidad de atracción de público que conllevan, y al hecho de que las actividades que acogen suelen ser susceptibles de producir efectos molestos sobre el entorno. Conforme a lo expuesto en el epígrafe anterior, en las piezas calificadas con el uso característico de espectáculos y actividades recreativas, con un REA propio (RE1), dicho uso pormenorizado tiene el carácter de permitido obligatorio, debiendo cumplir para su correspondiente implantación una serie de parámetros mínimos establecidos en la Normativa específica. En este REA RE1 se admiten como permitidos el Equipamiento, estando los usos Terciarios, turísticos y residenciales prohibidos. A las piezas 07017, 08002 y 08016, correspondientes con los dos grandes equipamientos estructurantes de ocio de la Ciudad Turística, se les asigna este REA.

### 2.7.6. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS DE EQUIPAMIENTOS

El PMM establece cuatro regímenes específicos de admisibilidad (REA) para aquellas piezas con un uso característico de equipamientos: EQ1, EQ2, EQ3 y EQ4. La intención del PMM es que las piezas calificadas con este uso constituyan elementos dinamizadores dentro del ámbito, motivo por el que todos los REAs establecidos posibilitan la implantación de un gran abanico de actividades favorables para la ciudad turística. Los REAs EQ1 o EQ2 se aplican a piezas lucrativas y los REAs EQ3 y EQ4 sobre piezas de equipamientos demaniales.

El REA **EQ1** se asigna a las piezas lucrativas de equipamientos situadas en áreas con destino turístico. Con el objeto de limitar en éstas áreas la disposición de equipamientos que no son de uso normal por el turista, se dispone el carácter de Característico Obligatorio en espectáculos recreativos y en todos aquellos usos de equipamiento que deben o convienen que se dispongan de forma predominante en éstas áreas, permitiendo la implantación del resto permitidos siempre que se cumplan con las condiciones normativas. Por otro lado, el REA **EQ2**, de aplicación sobre las piezas lucrativas situadas en áreas con destino residencial, el uso de Equipamiento es Característico. A diferencia del REA anterior, en el EQ2 no se hace apenas restricciones a la relación de usos de equipamientos permitidos, con el objeto de flexibilizar la futura implantación de servicios conforme a las necesidades que se estimen convenientes.

Respecto a los REAs de equipamientos demaniales, el **EQ3** será de aplicación a todas las parcelas de uso dotacional que se sitúen en áreas con destino turístico, mientras que el **EQ4** sobre las que se sitúen en áreas con destino residencial. Ambos REAs (EQ3 y EQ4) engloban todos los usos pormenorizados, con carácter de Característico Obligatorio del grupo de Equipamientos: Institucional, Sanitario, Asistencial, Educativo, Cultural y Deportivo, debiendo implantarse de forma predominante y según las condiciones establecidas en la Normativa, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas permitidas. Con este carácter discrecional de usos se pretende que la ciudad turística vaya evolucionando en consonancia con sus necesidades, de forma que su destino concreto se defina por las necesidades coyunturales de la Ciudad Turística en el momento de su ejecución, que de manera justificada, establezca la Administración competente. En el EQ3 se prohíben el uso de oficinas, e investigación y servicios tecnológicos, por considerarse incompatibles con el destino turístico del área, y más propios de las zonas residenciales, donde sí se permiten (EQ4).

En cualquier parcela sobre los que el Ayuntamiento de Adeje ostente la titularidad del dominio o de un derecho de uso (dotaciones y espacios libres), hasta tanto no se materialice el uso definido en el planeamiento para dicha parcela, se permitirá el uso provisional de cualquier infraestructura municipal o de uso o servicio público. Estos terrenos o parcelas podrán ser utilizados, de forma temporal y



esporádica, para instalar en los mismos mercadillos ambulantes, o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales y similares, a menos que tales usos se encuentren expresamente prohibidos, o a la prestación de cualquier servicio de interés público cuando por motivos coyunturales sea imposible su prestación en otro emplazamiento.

Con carácter general los cuatro REAs de equipamiento, prohíben los usos residenciales, turísticos y el comercial, por la saturación de la oferta comercial existente.

### 2.7.7. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS DE ESPACIOS LIBRES

El PMM establece cuatro **regímenes específicos de admisibilidad (REA)** para aquellas piezas con un uso característico de espacios libres: parque y/o plaza (EL1), parque urbano (EL2), espacio libre litoral (EL3) y espacio libre de protección (EL4), con un régimen de admisibilidad de usos pormenorizados diferenciados, en los cuales el uso de espacio libre tiene el carácter de característico obligatorio, prohibiendo todos los usos residenciales y turísticos.

Con carácter general, y con el objetivo de dinamizar y asegurar el auto mantenimiento del sistema de espacios libres de la ciudad turística, se permitirán en los espacios libres la disposición de usos recreativos, terciarios y de equipamientos (con carácter de permitidos y/o auxiliares), siempre que en su conjunto no sobrepasen el 30% de la superficie del espacio libre correspondiente. No obstante, para mantener el destino propio de los espacios libres, más propiamente destinados al esparcimiento y mejora de las condiciones ambientales del entorno, se limita la edificabilidad máxima permitida al 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y el 10% de ocupación máxima de la superficie neta del espacio libre característico obligatorio, garantizando que las edificaciones que se materialicen estén al servicio efectivo del uso característico.

En las piezas calificadas como espacios libres, mientras no se haya implantado efectivamente el uso público correspondiente, se permitirá con carácter provisional aparcamientos públicos, debiendo efectuarse una pavimentación y cerramiento adecuados.

### 2.7.8. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS DE INFRAESTRUCTURAS

El PMM establece cuatro **regímenes específicos de admisibilidad (REA)** para aquellas piezas con un uso característico de infraestructuras: IN1, IN2, IN3 y IN4.

El REA **IN1** se aplica específicamente a las piezas de infraestructuras hidráulicas, cuyo uso tendrá el carácter de Característico Obligatorio.

En el REA **IN2** se establece como uso característico el de infraestructuras de servicios, pudiendo verse sustituido por cualquier otro uso permitido de infraestructuras, equipamientos, espacios libres y oficinas, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en la Normativa.

El REA **IN3** se aplica a las piezas calificadas con el uso de infraestructuras de transporte con carácter de Característico Obligatorio, debiendo implantarse de forma predominante y según las condiciones establecidas en la Normativa, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas permitidas. En este REA se prohíben aquellos usos que resultan incompatibles con el característico, tales como equipamientos sanitarios, asistenciales, servicios funerarios, etc., y aquellos otros que, por requerir grandes dimensiones para su implantación, no pudiendo disponerse dentro del porcentaje máximo establecido.

En el REA **IN4** se establece el uso de aparcamiento como característico.

Con carácter general, todos los REAS prohíben el uso turístico, residencial y recreativo por no complementarse con el característico.

### 2.7.9. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS PIEZAS DE VIARIO

El PMM establece cuatro regímenes específicos de admisibilidad (REA) para aquellas piezas con un uso característico de la red viaria. Paseo Marítimo (VI1), viario restringido (VI2), calle (VI3) y autovía (VI4), las cuales tienen el carácter de Característico Obligatorio y prohíben los usos residenciales y turísticos.

Los REA VI1, VI2 y VI3, permite la implantación de aquellos usos vinculados a espacios de uso común, tales como comercio y hostelería en espacios comunes, siempre que se respete un paso mínimo peatonal de 2,5 m. El resto de usos permitidos carecen de edificabilidad, por estar situados en espacios abiertos al aire libre. El REA VI4, únicamente permitirá la implantación de espacios libres de protección y/o ornato, así como las infraestructuras necesarias.

### 2.7.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

Las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, determinan un cambio radical del modelo turístico de las islas, abogando por un crecimiento sostenible del turismo en el archipiélago, y por la rehabilitación de los establecimientos turísticos como apuesta para mantener la competitividad de nuestra oferta turística. En el mismo sentido, la Ley de Renovación, de 29 de mayo, establece en su Prólogo que *“La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación”* siempre que, tanto los establecimientos de nueva implantación, como aquellos que se deriven de los incentivos de renovación previstos en esta ley, impliquen un incremento muy sensible respecto al número de plazas alojativas del establecimiento inicial.

Dentro de los límites y requisitos establecidos en dichas leyes, cada una de las islas ha ido definiendo una regulación de tal crecimiento a través del correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo, en el caso de Tenerife, el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT), aprobado definitivamente y de forma parcial mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005.

Conforme a los criterios y el modelo territorial establecido para la Isla de Tenerife, y siguiendo el planteamiento que recoge el PTOTT al respecto con carácter de recomendación, en relación con la no coexistencia en una misma manzana o unidad urbanística equivalente de los usos alojativos turísticos y residenciales, y conforme recogen el artículo 1 de la Ley de Renovación, de 29 de mayo, que dice *“La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.”* y el artículo 25 de la Ley de Renovación referente a la *“Especialización de usos en las zonas turísticas”*, que dice *“El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad...”*, este Plan de Modernización procede a especializar el uso en cada caso en todas aquellas parcelas de uso mixto conforme al planeamiento urbanístico vigente de Adeje, siguiendo una serie de criterios dirigidos al aumento de la calidad de la ciudad turística como objetivo principal.





Así pues, la normativa aplicable preconiza una profunda reconsideración de la mezcla de usos en las zonas turísticas, dirigiéndose cada vez más a una especialización de los mismos hacia uno u otro uso, tomando como partida la progresiva eliminación del uso mixto turístico-residencial como consecuencia del deterioro que ha producido tal instauración en la oferta turística del municipio, en especial en ciertas zonas muy concretas (suelen ser las más obsoletas) en las que es más palpable, debido a un modelo instaurado y permitido tiempo atrás y que se ha ido consolidando con el paso de los años.

Esta “convivencia” del uso turístico y el residencial en las zonas turísticas provoca divergencias por los siguientes motivos:

- en primer lugar, debido a los diferentes hábitos, costumbres, horarios, necesidades y actitudes de los residentes en comparación con los que tienen los turistas, así como en el uso diferente que ambos colectivos hacen tanto del espacio edificado como del espacio urbano.
- en segundo lugar, por los efectos derivados de una ya dilatada experiencia de utilización turística irregular de apartamentos destinadas a uso residencial según el planeamiento, muchas de las cuales se encuentran fuera del control de las autoridades, afectando a las garantías de calidad y servicio que constituyen el principal objetivo de la oferta turística.

La reconversión de apartamentos turísticos en alojamientos residenciales es un problema urbanístico que afecta a la Ciudad Turística en su conjunto, por la degradación del espacio urbano que genera. No obstante, en un ámbito concreto del área urbana de Jardines del Duque (piezas 06007, 06010 al 0607y 06019) y Playas del Duque-Fañabé (piezas 03021 y 03024), se localizan edificaciones residenciales unifamiliares aisladas que fomentan un tipo de mercado inmobiliario de alto standing. Este tipo de urbanizaciones residenciales atraen inversores que lejos de degradar el espacio turístico lo revalorizan.

El PMM, a la vista de las circunstancias concretas de cada área urbana, define las condiciones de compatibilidad entre ambos usos, hacia una concreción de las tipologías edificatorias, la calidad y amplitud de la edificación residencial y el tratamiento de sus espacios libres como elementos relevantes. La consideración del espacio turístico como un espacio estratégico para la economía canaria, aconseja dar un mismo tratamiento a los diferentes usos que se desarrollen en su interior. En tal sentido, se establece igualmente la necesidad de que el uso residencial que se admita excepcionalmente dentro de las zonas turísticas, en situaciones consolidadas o en ámbitos o sectores especializados, deba cumplir los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística. De esta forma, se pretende conseguir que la parte residencial del área consolidada tenga la misma calidad que la parte turística, y ambas se integren en un mismo paisaje urbano, sin disonancias.

En las piezas reseñadas en las áreas urbanas de Jardines del Duque y Playas del Duque-Fañabé, se disponen tipologías de vivienda unifamiliar que cumplen con estos parámetros, y por tanto es compatible con la modalidad turística de villa.

El artículo 31 de la Ley de Renovación establece que *“El planeamiento de las zonas turísticas podrá delimitar áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera, en la tipología de villa con una densidad entre 10 y 40 unidades de alojamiento por hectárea, que no excederán del 40% de la superficie total neta del sector del suelo urbanizable de que se trate excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 20% de la superficie total del suelo urbanizable turístico del municipio donde se pretende establecer. Estas áreas delimitadas deberán emplazarse a una distancia no inferior a 200 metros de la línea límite del dominio público marítimo-terrestre, salvo que estén integradas en complejos hoteleros de cuatro o más estrellas y las villas se gestionen conjuntamente con ellos”*.

En el conjunto de las piezas calificadas con el uso característico de villas, se podrían implantar un total de 156 unidades alojativas, que representan un total de 0,65 unidades/ha, cumpliéndose el precepto del artículo 31 de la mencionada Ley. De igual modo, éstas se sitúan fuera del límite de la distancia establecida de 200 metros respecto de la línea límite del dominio público marítimo-terrestre.

En cuanto a la consideración del artículo 32 de la Ley de Renovación, que limita el porcentaje de plazas de alojamiento dedicadas a villas a un máximo del 30% de las plazas totales del ámbito considerado, éstas suponen el 15,67% de las plazas totales de ambas áreas urbanas, por lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en la legislación.

En función de lo expuesto anteriormente y teniendo en cuenta el Capítulo IV (Disposiciones para la Ordenación del Espacio Turístico), Artículo 4.1.3.3 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT), que establece *“la disposición espacial de los usos primarios y secundarios en las Áreas con destino Turístico y Mixto, se adecuará a los siguientes criterios: a) Se zonificarán separadamente los usos alojativos turísticos y residenciales que no podrán coexistir en una misma manzana o unidad urbanística equivalente.”*, es por lo que se procede a tal especialización de usos a través del presente documento.

El PMM cumple a su vez con las disposiciones establecidas por el PTOTT en el artículo 2.2: Regulación de los usos en las zonas turísticas y en el artículo 4.1.3.3 Criterios de intervención en el espacio privado (especialización de los establecimientos turísticos y las condiciones de los usos complementarios admisibles, la reserva de las parcelas próximas a la costa para el uso turístico...)

## 2.8. CRITERIOS SOBRE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 2.8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS Y CRITERIOS GENERALES SOBRE LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El Plan General vigente establece una serie de requisitos en cuanto a parámetros de edificabilidad, ocupación, altura máxima y linderos, con el fin de proporcionar una ordenación pormenorizada. Partiendo de esta base, el Plan de Modernización, con el objetivo de incentivar los proyectos de renovación urbana, modificará dichos parámetros, posibilitando incrementos en algunos de ellos, en función del uso al que está destinada cada parcela, sin que esto suponga afeción alguna de los derechos del suelo establecidos por el Plan General.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas sobre las piezas identificadas en los planos de Ordenación Pormenorizada se recogen en la Tabla de determinaciones de las piezas que constituye el Anexo Normativo I. En las mencionadas tablas normativas, las piezas se disponen en filas y las determinaciones de ordenación pormenorizada en columnas, de forma que el valor sustantivo de una determinación urbanística sobre una pieza se establece en la celda de intersección entre la fila (código de la pieza) y la columna (determinación concreta) correspondientes. En aquellas columnas en las que el PMM mantiene los parámetros establecidos por el planeamiento municipal vigente, se indicará PGO.

Aquellas piezas con dominio lucrativo situadas en suelo urbano consolidado tendrán como aprovechamiento de derecho el mayor valor de la resultante de aplicar las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM o, en el caso de que se trate de una parcela edificada, del proyecto autorizado mediante el correspondiente título habilitante. Por el contrario, los propietarios de suelo urbanizable carecen de aprovechamiento de derecho en tanto no culminen los deberes establecidos para el sector correspondiente. Una vez cumplidos tales deberes, de modo que el suelo haya adquirido el carácter de urbanizado, la cuantía del aprovechamiento de derecho sobre cada parcela será la que resulte de aplicar las determinaciones asignadas por el PMM a la pieza correspondiente.

A efectos de una mejor exposición de las distintas determinaciones empleadas por este PMM para regular la edificación, cabe clasificarlas en los siguientes grupos, según la finalidad específica que se pretende con cada una de ellas:



- Condiciones sobre la parcela, a través del establecimiento de la **superficie mínima de Parcela**. En el PMM no se modifican las condiciones normativas de la parcela mínima del PGO vigente, indicando en la columna correspondiente de la tabla normativa de todas las piezas “PGO”.
- Condiciones sobre la disposición de la edificación, a través de la determinación de la **separación mínima a lindero frontal, lateral y posterior**. En lo que respecta a las separaciones mínimas a linderos laterales y posterior, se mantiene lo establecido en el PGO vigente.
- Condiciones de intensidad de la edificación, a través de la regulación del **porcentaje de ocupación, la altura máxima en número de plantas y la edificabilidad**.
- Otras disposiciones normativas, entre las que se incluyen las referencias a las especiales condiciones de protección de determinadas piezas, como por ejemplo La Casa del Duque, la iglesia y ermita de San Sebastián, todas ellas incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal.

A continuación se detallan aquellas determinaciones que el PMM modifica con el objetivo de incentivar y/o viabilizar los proyectos de renovación urbana y edificatoria.

#### CONDICIONES GENERALES SOBRE LA SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL

Mediante las condiciones de disposición de la edificación, el planeamiento vigente regula la forma en que los edificios se han de situar en relación a la parcela urbanística y, consiguientemente, al espacio urbano. Estas condiciones son, junto con las de regulación de la altura, las que más directamente prefiguran la tipología del espacio urbano en lo que se refiere al componente de la edificación.

Con el objetivo de reforzar la imagen urbana de los ejes comerciales que configuran el Sistema Comercial de Costa Adeje, el PMM considera necesario sustituir la separación mínima a lindero frontal establecida por el PGO (**SMLF**), por un No Procede, en aquellas piezas que lindan con los ejes comerciales de la ciudad turística de Costa Adeje (únicamente en el lindero que da a la vía comercial). Se pretende con esta medida reforzar el carácter comercial de dichos ejes y evitar la heterogeneidad espacial de los retranqueos existentes. No obstante, para evitar la sensación de compresión del espacio urbano, se permite que la edificación se adose a la vía limitando su altura máxima en un ancho mínimo de 6 metros, distancia que establecía el Plan vigente de separación de la edificación desde el límite de la parcela hacia el interior.

Las vías pertenecientes a los ejes comerciales que se verán influenciados por esta modificación, serán aquellas que cumplan con unas características dimensionales mínimas y un flujo de personas y/o vehículos constante.

#### CONDICIONES GENERALES DE OCUPACIÓN (O)

Una determinación tradicional del planeamiento urbanístico es decretar un porcentaje máximo de ocupación, mediante el cual se fija la dimensión superficial máxima de la superficie ocupada o proyección en planta de la edificación. Se expresa como un porcentaje respecto a la superficie total de la parcela urbanística en la cual se sitúa. Con esta determinación se garantiza una proporción mínima de espacios libres frente a la superficie ocupada por la edificación, adquiriendo las condiciones óptimas de calidad para cada uno de los usos principales permitidos. No obstante, este parámetro es directamente proporcional a la superficie edificable y la altura máxima permitida, siendo el resultado del producto del citado porcentaje máximo por el número de plantas, y repercutiendo consecuentemente en el aprovechamiento urbanístico.



El PMM con su nueva metodología de cómputo no afecta al parámetro de ocupación, ya que este se calcula respecto a la superficie de parcela, así que de forma general, el PMM establece la misma ocupación que el PGO, sin embargo existen particularidades relacionadas con el uso de destino de la pieza en los que se establecen unos criterios individualizados, los cuales serán explicados y motivados en las condiciones particulares correspondientes a cada uso.

### CONDICIONES GENERALES DE LA ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS (ALT)

La altura máxima en número de plantas es, sin duda, la determinación más significativa en la regulación de la edificación por su importancia en la configuración de la imagen del espacio urbano.

En la Ciudad Turística de Costa Adeje, por sus características orográficas, cobra especial importancia la regulación de la forma en que debe delimitarse cada una de las plantas que determinan la altura de las edificaciones. A tal respecto, hay un importante número de inmuebles, fundamentalmente en los ámbitos situados en el margen superior de la TF-1, en las que, por la elevada pendiente de la topografía, se ha extendido el desmonte vertical como forma de implementación de la edificación en el territorio, produciendo grandes impactos paisajísticos. A su vez, son numerosos los ejemplos de plantas que, según la correspondiente normativa, han sido consideradas sótano pese a que sus pavimentos de suelo están por encima del terreno circundante e incluso abren ventanales al exterior, aspecto que cobra importancia ya que las plantas que tienen el carácter de sótano (o semisótano), no se cuentan a efectos de la limitación de la altura máxima.

Con carácter general este PMM pretende que las obras de preparación de las parcelas para su edificación modifiquen lo menos posible la orografía preexistente, limitando así los impactos sobre el paisaje y evitando también incrementos injustificados de la altura de los edificios. Para ello, en la Normativa del PMM, se establece que ningún plano de referencia pueda disponerse a más de un metro y medio por encima o por debajo de la orografía preexistente, de modo que entre dos planos de referencia sucesivos (escalonamiento) no haya diferencias altitudinales mayores de seis metros (dos plantas). Esta condición, no obstante, puede no cumplirse en las bandas frontales de la parcela para lograr las adecuadas condiciones de accesibilidad, siempre que sea necesario para resolver la continuidad entre la orografía preexistente y las rasantes viarias que definen el respectivo perfil longitudinal frontal.

En la Normativa se define cada una de las plantas de la edificación, es decir, una planta sótano es la que está completamente enterrada, una semisótano la que lo está parcialmente, una baja la que coincide sensiblemente con el plano de referencia de la parcela y las plantas de piso son las que se disponen por encima de la baja, así se evita la errónea presunción de que una planta debe ser del mismo tipo en toda su extensión superficial. A su vez, se regula un procedimiento preciso que deberá ser observado en todo proyecto de edificación sobre parcelas con planos de referencia a distintas cotas altitudinales. Este procedimiento consiste en delimitar "bandas" de 12 metros de ancho adyacentes a cada paramento exterior de una planta y calificarlas de sótano, semisótano, planta baja o planta de piso, en función de la posición altitudinal del espacio interior respecto del pavimento del plano de referencia adyacente, de este modo una planta puede quedar dividida en partes según su consideración. Con todo esto, se deja clara la aplicación de la altura máxima en número de plantas en ladera, así como la obligación de realizar un escalonamiento de la edificación, en función de lo anteriormente expuesto. Una vez identificado el tipo de cada planta, el parámetro de altura traducido en número de plantas, se regula conforme el método del "pinchazo". Esto implica, que la altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos, teniendo en cuenta que aquellas plantas con carácter de sótano o semisótano no computan, siempre y cuando no alberguen usos habitables o lucrativos con acceso público. Como resultado de este proceso se obtiene una "altura traducida" en número de plantas.

Debido a que el PMM cambia los criterios para el cómputo del número de plantas respecto del PGO, que a su vez permitía que las plantas bajo rasante no contabilizarán en el cómputo de número total, se ha debido traducir el parámetro de altura en plantas del PGO a los



nuevos términos de regulación, de modo que éste sea el dato a los efectos de comparar la nueva regulación de alturas con la vigente. Para llevar a cabo este proceso de “traducción” del número de plantas del PGO se han utilizado los siguientes criterios:

- a) Si el número de plantas real obtenido supera la altura máxima de plantas del PGO vigente, consta el nuevo valor.
- b) Si el número de plantas real obtenido es igual o inferior al del PGO, se mantiene este último valor.

El PMM modifica el parámetro de la altura máxima en número de plantas (**ALT\_PMM**) en aquellas piezas que requieran, para viabilizar la materialización de la nueva edificabilidad otorgada, su aumento. En la medida de lo posible, se ha procurado homogeneizar el parámetro de edificabilidad y de alturas por manzanas y áreas urbanas.

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD (E)

La fijación del techo edificable de una parcela es un requisito primordial para determinar el contenido económico del derecho de propiedad. Partiendo de las condiciones establecidas en el PGO, por el que el número de plantas se contabilizan desde la rasante de la vía, el presente PMM establece una modificación de dicho cómputo, pasando a contabilizar también aquellas plantas que se sitúan por debajo de la misma. Así pues, todas aquellas plantas sótano y semisótanos destinados a usos principales de la edificación pasarán a contabilizar como superficie edificada, por lo que se incrementará el cómputo de metros cuadrados construidos totales. El motivo principal para este cambio es evitar el frecuente abuso de incrementar las superficies lucrativas muy por encima de las previsiones normativas, en especial en parcelas en ladera o, sobre todo, destinadas a usos terciarios y turísticos. Este problema se ha propiciado incluso desde la propia normativa del PGO, que valida incrementos de edificabilidad, computables o no computables, respecto a la fijada en la normativa en cumplimiento de unas determinadas condiciones, que además pueden variar en función del Plan Parcial de origen de la pieza y el uso de la misma, siendo más permisivos si las edificaciones se destinan a hoteles de una determinada categoría.

Debido a que el PMM cambia los criterios para el cómputo de la edificabilidad, se ha debido traducir el parámetro de edificabilidad del PGO a los nuevos términos de regulación. Para llevar a cabo dicha “traducción” se han aplicado los siguientes criterios:

1. En las piezas que el PGO califica con un uso característico Turístico, Residencial o Mixto se calcula la nueva edificabilidad aplicando un **factor de conversión** a la establecida normativamente. Dicho factor se ha establecido a partir del estudio comparativo de la edificabilidad real de las edificaciones existentes y la otorgada por el planeamiento, así como por su localización en el territorio (ya que la topografía ha condicionado fuertemente las formas de asentamiento de las edificaciones, fundamentalmente en aquellas situadas en la zona superior de la autopista). Conforme a los resultados obtenidos, se han determinado unos coeficientes de conversión que varían en función de los parámetros asignados por el PGO, agrupados por su uso (Turístico-Mixto o Residencial) e intervalos de edificabilidad (0-0,40, entre 0,41-0,80, entre 0,81-1,20 y mayores de 1,21), y su localización en el territorio. Estos coeficientes se indican en las tablas adjuntas.
2. En las piezas que el PGO califica con un uso característico Comercial, Recreativo o de equipamientos, le será de aplicación la edificabilidad resultante del cálculo de la superficie construida real que tienen los establecimientos actualmente, halladas con la nueva forma de cómputo. En aquellas piezas vacantes o en aquellas edificadas cuya edificabilidad real sea inferior a la establecida normativamente, se establece como edificabilidad la asignada por el PGO.

El PMM, en función del uso que finalmente asigne a cada pieza, establece un **coeficiente de edificabilidad de PMM (E\_PMM)**, que en la mayoría de los casos coincide con la edificabilidad (“traducida”) del PGO excepto en las parcelas con usos asignados de carácter turístico, recreativo y de equipamientos a los que, salvo excepciones, se les aumenta la edificabilidad.

Uso característico del PGO: TURÍSTICO HOTELERO/MIXTO			
INTERVALOS DE EDIFICABILIDAD PGO (m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s)	FACTOR DE CONVERSIÓN POR LOCALIZACIÓN		
	ZONA INFERIOR AUTOPISTA	ZONA SUPERIOR AUTOPISTA	
		San Eugenio Alto	Torviscas-
0-0,40	1,80	2,20	2,40
0,41-0,80	1,80	1,20	2,40
0,81-1,20	1,80	-	-
>1,21	1	-	-

Tabla: Factor de conversión de edificabilidad del PGO en piezas con uso Turístico y Mixto en el ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración** propia

Uso característico del PGO: RESIDENCIAL		
INTERVALOS DE EDIFICABILIDAD PGO (m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s)	FACTOR DE CONVERSIÓN POR LOCALIZACIÓN	
	ZONA INFERIOR AUTOPISTA	ZONA SUPERIOR AUTOPISTA
0-0,40	1,50	-
0,41-0,80	1,50	1
0,81-1,20	-	-
>1,21	1	-

Tabla: Factor de conversión de edificabilidad del PGO en piezas con uso Residencial en el ámbito del PMM de Costa Adeje. **Elaboración** propia

## 2.8.2. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PIEZAS TURÍSTICAS

En la ordenación *ex-novo* de un área turística, la fijación de los tres parámetros normativos fundamentales para la regulación de la edificación (altura máxima, porcentaje de ocupación y edificabilidad) ha de responder a los objetivos de conformar un producto turístico de calidad, tanto en del entorno urbano como de los distintos inmuebles con destino alojativo. En relación al entorno urbano, las determinaciones de porcentaje de ocupación máximo y edificabilidad no condicionan directamente la imagen urbana; de los tres parámetros citados es sin duda la altura máxima de la edificación el que más influye en la conformación de la imagen urbana. Ahora bien, en un área basada muy mayoritariamente en tipologías de bloques aislados en el interior de parcelas de relativo gran tamaño –como es el caso– variaciones moderadas en las alturas de las edificaciones no suponen impactos significativos en cuanto a la calidad del entorno urbano (cuestión muy distinta sería si se tratase de áreas de manzana cerrada, en las cuales la homogeneidad de la altura de cornisa adquiere mucha más importancia en la conformación del espacio urbano). De otra parte, el porcentaje máximo de ocupación es un parámetro normativo que influye directamente en la calidad del inmueble con destino alojativo-turístico, en la medida de que cuanto menor sea con más espacios libres ha de contar la parcela y, consiguientemente (a igualdad de las restantes condiciones), más calidad alcanza el establecimiento, sea hotelero o extrahotelero.





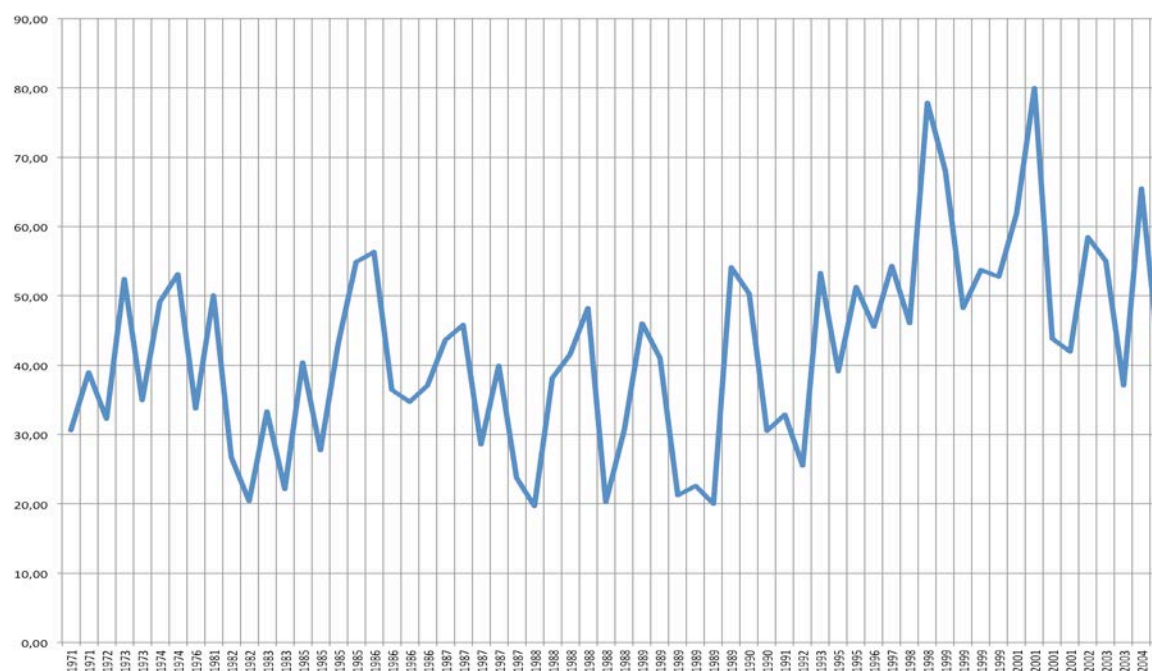
Pero, sin duda, es la fijación de la edificabilidad el parámetro normativo de mayor relevancia en la ordenación de las parcelas turísticas ya que, a partir de la misma, se limita la superficie edificable máxima del establecimiento. Establecido el destino turístico-alojativo de una parcela y también el número máximo de plazas que podrá contar, es claro que la superficie edificable que le asigne el planeamiento debe ser la adecuada para que el futuro establecimiento cuente con espacios construidos de dimensión suficiente. De hecho, uno de los indicadores de calidad de los establecimientos turísticos es el cociente resultante de dividir la superficie edificada del inmueble entre el número de plazas (m<sup>2</sup>c/plaza), entendiéndose que (a igualdad del resto de factores) cuanto mayor sea este valor más calidad turística tiene el inmueble (habitaciones más grandes, más superficie de espacios para usos complementarios vinculados a la explotación, etc.). Este indicador, por otra parte, ha venido experimentado durante las últimas décadas un incremento continuado, a causa del aumento en las exigencias de la demanda; así, mientras en los años setenta su valor medio estaba en torno a 20 m<sup>2</sup>c/plaza, en hoteles recientes es raro que baje de 35 o 40 m<sup>2</sup>c/plaza. Por tanto, siempre que esté garantizado que la parcela ha de ocuparse en su totalidad con un único establecimiento alojativo (en unidad de explotación), cabe afirmar que, en principio, no haría falta limitar la superficie edificable desde el planeamiento, ya que cuanto más se materialice mejor calidad.

Las consideraciones anteriores, sin embargo, no valen para entender las superficies edificadas de las parcelas con establecimientos turísticos del núcleo de Costa Adeje; ello se debe a que los inmuebles existentes se construyeron en base a planes urbanísticos (planes parciales) que, en lo que se refiere a este asunto, se basaban en dos premisas diferenciales respecto de la situación actual. La primera, que el uso alojativo asignado a las piezas no distinguía entre residencial y turístico; es decir, en una parcela calificada como residencial-turística (uno de los términos usuales) podía darse licencia tanto para un inmueble destinado a ponerse en explotación turística como para un edificio de viviendas. La decisión era adoptada por el promotor y vinculada directamente a las expectativas de mayor negocio en cada momento. De hecho –en contra del actual criterio de la Ley 2/2013–, no hubo en la planificación inicial ninguna voluntad de "especializar" el núcleo diferenciando entre áreas residenciales y turísticas; si en la actualidad hay zonas de mayor intensidad proporcional de uno u otro uso (nunca al 100%), ello es debido a la propia dinámica espontánea de las promociones individuales. En segundo lugar, no existía ninguna limitación directa a la capacidad alojativa de los establecimientos turísticos, como la actual relación máxima respecto de la superficie de parcela. De tal modo, el número de plazas de un establecimiento alojativo era directamente proporcional a la superficie edificable establecida por el planeamiento a la parcela, lo que hacía que los cálculos del promotor fueran análogos a los que haría para construir un edificio de viviendas. El número de plazas del establecimiento resultaba de dividir la superficie edificable máxima asignada por el Plan entre el estándar medio de superficie construida por plaza, que venía definido por el nivel de calidad en el mercado turístico.

Conviene señalar que la ausencia de limitación directa a la capacidad alojativa de las parcelas turísticas hacía que –como en otros productos inmobiliarios– se produjese una presión al alza para aumentar la superficie edificada, con el frecuente recurso a aplicaciones "alcistas" de la normativa urbanística que daban como resultado que el producto de la edificabilidad de la parcela por su superficie fuera bastante menor que la superficie realmente edificada, dado que gran parte de ésta se consideraba "no computable". Sin embargo –a diferencia de otros productos inmobiliarios– el valor del suelo urbanizado con destino turístico depende fundamentalmente no de la superficie edificable sino de la capacidad alojativa. Por tanto, si los planes en base a los cuales se construyó Costa Adeje hubieran fijado a cada parcela el número máximo de camas, la edificabilidad asignada habría sido muy poco relevante (siempre que fuera suficiente para alcanzar los estándares de calidad en m<sup>2</sup>c/plaza de cada momento). De hecho, establecida la capacidad máxima de una parcela con destino turístico, el promotor no construirá más superficie que la que necesite de acuerdo a los estándares de calidad del mercado, aunque la superficie edificable del planeamiento fuera mayor; la razón es obvia: a partir de determinado valor (variable en el tiempo), el incremento en costes de construcción y mantenimiento para aumentar el estándar de calidad en m<sup>2</sup>c/plaza no se compensaría con los beneficios de la explotación turística.

En el presente PMM se ha realizado un análisis de la evolución del indicador m<sup>2</sup>c/plaza de los establecimientos turísticos existentes en Costa Adeje, partiendo de las superficies edificadas estimadas a partir de mediciones sobre cartografía y del número de plazas oficiales. Descontando aquellos inmuebles de resultados anómalos o sobre los que se carecía de datos suficientes, el análisis se basa en una muestra

de 62 establecimientos en explotación turística abiertos desde 1971 hasta 2007. La primera conclusión, tal como se refleja en el gráfico adjunto, es que el estándar de calidad presenta una excesiva heterogeneidad entre los distintos establecimientos (oscila desde algo menos de 20 hasta algo más de 80 m<sup>2</sup>c/plaza), lo que muestra que la oferta cubre un amplio segmento de demandas. En segundo lugar, cabe apreciar que los valores medios y modales de este indicador son relativamente altos –bastante superiores a la media en el área adyacente del municipio de Arona–, lo que significa una buena calidad promedio de los establecimientos turísticos de Costa Adeje (39,38 m<sup>2</sup>c/plaza). Por último, aunque no de manera muy clara, puede detectarse una tendencia al alza del indicador a lo largo del tiempo. Así, los valores medios del indicador por década son 37,90 (setentas), 38,84 (ochentas), 45,29 (noventas) y 48,14 m<sup>2</sup>c/plaza (dos mil).



**Gráfico:** Indicador m<sup>2</sup>c/plaza de los establecimientos turísticos existentes **Fuente:** Elaboración propia

Si bien en términos globales el indicador medio de m<sup>2</sup>c/plaza es aceptable para el conjunto de Costa Adeje, también es verdad que existen numerosos establecimientos turísticos con valores muy bajos para los niveles de calidad recomendables. A estos efectos, el mero cumplimiento de las condiciones reglamentarias de superficies construidas se traduce en un estándar mínimo de 35 m<sup>2</sup>c/plaza, pero en realidad, este valor inferior del indicador debe elevarse hasta 40 m<sup>2</sup>c/plaza que es el que supera la práctica totalidad de los establecimientos abiertos desde 1995. Con esta referencia, el estudio realizado pone de manifiesto que aproximadamente el 43% de las plazas alojativas en explotación se disponen en inmuebles cuyo indicador es inferior a 40 m<sup>2</sup>c/plaza. Ciertamente, entre los objetivos de renovación de estos establecimientos (entre 25 y 30, todos ellos anteriores a 1995) debe primar el de incrementar la dimensión construida por plaza, uno de los factores clave en la competitividad en un mercado turístico cada vez más exigente. De hecho, un muestreo realizado sobre algunos inmuebles que estuvieron en explotación turística y han sufrido un proceso de residencialización refleja valores en m<sup>2</sup>c/plaza sensiblemente inferiores al tomado como referencia mínima, lo que sugiere que, efectivamente, este indicador es relevante en la competitividad de los establecimientos turísticos.



Siendo el fin principal del PMM fomentar la renovación de los establecimientos turísticos, parece claro que el parámetro de edificabilidad sobre piezas con esta calificación ha de establecerse con un valor que permita que, tras las correspondientes obras, el inmueble mejore el valor del indicador de m<sup>2</sup>c/plaza de modo que aumente su calidad y competitividad. Como se ha señalado en el párrafo anterior, el valor de 40 m<sup>2</sup>c/plaza debe considerarse como un mínimo, por debajo del cual la competitividad del establecimiento a futuro está seriamente comprometida. Ahora bien, la edificabilidad que se asigne debería permitir con carácter general (y salvo otras limitaciones que luego se refieren) alcanzar valores superiores. Para determinar la cuantía recomendable en m<sup>2</sup>c/plaza se han analizado los valores de este indicador para varios establecimientos de Adeje y Arona que se consideran de alta calidad, tanto en sí mismos como por su integración urbana. Los resultados son los que se recogen en la tabla adjunta.

Municipio	Establecimiento	Categoría	Plazas	Indicador
ARONA	Apartamentos Green Garden Resort&Suites	3E	340	42,68 m <sup>2</sup> c/plaza
ARONA	Apartamentos Gran Oasis Resort	3E	489	41,66 m <sup>2</sup> c/plaza
ARONA	Apartamentos Golf Resort	3E	203	37,27 m <sup>2</sup> c/plaza
ARONA	Apartamentos Villa Mandi Golf Resort	4E	218	45,08 m <sup>2</sup> c/plaza
ARONA	Hotel Las Madrigueras Golf Resort&Spa	5E	118	69,88 m <sup>2</sup> c/plaza
ARONA	Hotel Europe Villa Cortés	5EL	277	68,74 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Apartamentos Sol Sun Beach	3E	421	71,20 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Apartahotel Flamingo Club	3E	262	49,75 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Apartahotel Lagos de Fañabé	3E	296	46,21 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel H10 Costa Adeje Palace	4E	646	48,92 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel Riu Arcas	4E	697	47,85 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel Riu Palece Tenerife	4E	502	47,77 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Costa Adeje Gran Hotel	5E	802	60,84 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel Jardines de Nivaria	5E	546	51,47 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Iberostar Grand Hotel El Mirador	5E	250	59,69 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Gran Hotel Bahía del Duque Resort	5EL	732	45,69 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel Sheraton La Caleta Resort&Spa	5EL	544	62,10 m <sup>2</sup> c/plaza
ADEJE	Hotel Vincci Selección La Plantación del Sur	5EL	330	74,71 m <sup>2</sup> c/plaza

De esta muestra se obtiene que los valores medios del indicador de m<sup>2</sup>c/plaza, a igualdad de categoría, es ligeramente mayor en los establecimientos hoteleros que en los extrahoteleros. Centrándonos en los primeros (toda vez que uno de los objetivos de la Ley es fomentar la reconversión de extrahotelero a hotelero) se obtienen los siguientes indicadores medios (superficie construida total entre número de plazas) por categoría: 47,9 m<sup>2</sup>c/plaza para hoteles de tres estrellas, 48,2 m<sup>2</sup>c/plaza para hoteles de cuatro estrellas, 58,3 m<sup>2</sup>c/plaza para hoteles de cinco estrellas, y 58,9 m<sup>2</sup>c/plaza para hoteles de cinco estrellas especial. Es decir, prácticamente no hay diferencias entre los indicadores de tres y cuatro estrellas (en torno a 48 m<sup>2</sup>c/plaza), ni tampoco entre los de cinco y cinco estrellas especial (en torno a 58,5 m<sup>2</sup>c/plaza). En base a estos valores, y teniendo en cuenta que dado que el objetivo de la Ley es fomentar el aumento de la categoría de los establecimientos por lo que no parece razonable que el indicador recomendable se fije en función de éstas, se ha entendido como valor recomendable el de 55 m<sup>2</sup>c/plaza.



Con estas referencias de partida, el presente PMM ha procedido a establecer los valores de edificabilidad máxima a partir del análisis de las superficies edificadas reales en cada una de las parcelas incluidas en piezas que se califican con destino turístico, de acuerdo al siguiente método:

1. Se fija la **capacidad alojativa** de cada parcela de las piezas con calificación turística. Entendiendo que ante una renovación el titular tiene derecho a alcanzar el número máximo de plazas alojativas derivado de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2/2013, la capacidad alojativa de una parcela con establecimiento turístico en explotación es el número de plazas autorizadas en caso de que su estándar de densidad real sea inferior a 50 m<sup>2</sup>s/plaza, al producto de la superficie de parcela por 50 en el caso de que su estándar real esté comprendido entre 50 y 60 m<sup>2</sup>s/plaza, y al producto de la superficie de parcela por 60 en el caso de que su estándar real sea superior a 60 m<sup>2</sup>s/plaza. En las parcelas vacantes así como en las ocupadas con inmuebles que no están en explotación turística, la capacidad alojativa es el resultado de dividir la superficie de suelo entre 60 m<sup>2</sup>s/plaza.
2. Se calcula la **superficie edificable 1** (en m<sup>2</sup>c) que debe asignarse a la parcela para posibilitar una renovación. Este valor habría de ser, en principio, el producto de la capacidad alojativa de renovación por el indicador recomendable (55 m<sup>2</sup>c/plaza). Sin embargo, a efectos de limitar la densidad edificatoria sobre la realidad consolidada, se ha ajustado con los siguientes criterios:
  - a) En caso de que dicho producto resultara un 50% mayor que la superficie efectivamente edificada en la parcela, la superficie edificable 1 se limita a 1,5 veces la superficie realmente edificada.
  - b) En caso de que por la limitación anterior la superficie edificable resultara inferior al producto de la capacidad alojativa de renovación por 40 m<sup>2</sup>c/plaza (indicador mínimo), la superficie edificable 1 se hace igual a dicho producto.
  - c) En el caso de que la parcela esté vacante, el valor de la superficie edificable 1 será el producto de la superficie de la parcela por 55 m<sup>2</sup>c/plaza.
3. A continuación se determina la **edificabilidad 1** (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) como el cociente de la superficie edificable 1 entre la superficie de parcela. La edificabilidad 1 se corrige para obtener la **edificabilidad 2** mediante la comparación con la **edificabilidad PGO** (del planeamiento vigente) sobre la parcela, corregida en base a los criterios del PMM de cómputo de superficies edificables (tal como se justifica en el epígrafe 2.8.1). Si la edificabilidad 1 es mayor que la edificabilidad PGO, el valor de la edificabilidad 2 se mantiene igual; en caso de que la edificabilidad 1 sea menor que la asignada por el PGO, la edificabilidad 2 se hace igual a esta última, a fin de no reducir el parámetro del planeamiento vigente. Finalmente, el valor de la edificabilidad 2 se redondea en intervalos de 0,05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. Establecida la edificabilidad 2 sobre cada parcela de piezas con calificación turística se procede a comprobar los efectos de una actuación de renovación que supusiera materializar la correspondiente superficie edificable máxima. Para ello, en primer lugar, se calcula el **porcentaje máximo de ocupación**, mediante el siguiente método:
  - a) Se determina para cada parcela un primer porcentaje c1 igual al valor mayor entre el establecido por el PGO y el existente en la realidad, siempre que éste sea inferior al 40%. Si el porcentaje de la realidad es mayor que el 40% se toma este valor para fijar c1. Así pues, el porcentaje máximo de ocupación no superará el 40% salvo en aquellas parcelas en las que el valor fijado por el PGO es mayor (a fin de no reducir el parámetro de derecho), permitiendo regularizar los inmuebles que hayan superado el valor normativo hasta este límite.
  - b) A continuación se calcula un segundo porcentaje de ocupación c2 comparando entre sí los porcentajes c1 de cada conjunto de parcelas que conforma una manzana, asignando a todas las parcelas de una misma manzana el valor



mayor de  $c_1$  redondeado al alza (en intervalos del 5%), siempre que no sea superior al 40%. En caso de que alguna de las parcelas de la manzana tenga un  $c_1$  mayor del 40% (por derivar del PGO vigente), se mantiene dicho valor como porcentaje máximo de ocupación, conformándose como una pieza separada de las restantes en la ordenación del PMM.

5. La altura máxima en número de plantas que fije el PMM debería en principio permitir alcanzar la superficie edificable necesaria para la renovación respetando el porcentaje máximo de ocupación. En consecuencia, para cada parcela se determina la **altura máxima 1** (en número de plantas) como el cociente de la edificabilidad 2 entre el porcentaje máximo de ocupación  $c_2$ , redondeando la cifra al número entero superior. Ahora bien, al igual que se ha hecho con los restantes parámetros normativos, se ha entendido conveniente no reducir el número de plantas establecido en cada parcela por el planeamiento vigente; por tanto, en los casos en que la altura máxima 1 sea inferior al número de plantas del PGO (convertido con los criterios de cómputo de la altura del presente PMM) se fija éste como **altura máxima 2**.
6. Determinadas las alturas en número de plantas de las distintas parcelas con los criterios del párrafo anterior, se pasa a verificar sus efectos sobre la situación real. Teniendo en cuenta la conformación topográfica de las distintas manzanas, se procede a homogeneizar por grupos de parcelas vecinas la altura máxima, siempre sin reducir la establecida por el PGO vigente. Como resultado de este análisis se establece el valor normativo del PMM de la **altura máxima en número de plantas**.
7. A partir de la altura máxima en número de plantas fijada por el PMM, y suponiendo que se mantiene el porcentaje de ocupación  $c_2$ , se procede a calcular la **edificabilidad e3**, definida como el producto del número máximo de plantas fijado por el PMM y el porcentaje de ocupación  $c_2$ .
8. Si el valor de la edificabilidad e3 resulta inferior a la edificabilidad e2, ello quiere decir que en esas parcelas no se alcanzaría la superficie edificable necesaria; en estos casos (11 parcelas) para establecer el **porcentaje máximo de ocupación del PMM** se ha procedido, en primer lugar, a determinar el porcentaje teórico de ocupación a partir del número máximo de plantas para que resulte la edificabilidad e2 (porcentaje teórico = edificabilidad e2 / altura máxima en número de plantas). A partir de ahí, las 11 piezas con edificabilidad e3 inferior a e2 se dividen en dos grupos:
  - a) Aquéllas (piezas 01023, 01024, 01027, 01028 y 05006) en las que el porcentaje teórico es inferior al 40% y está por tanto dentro del límite recomendable. A cada una de estas piezas el PMM les asigna como porcentaje máximo de ocupación el valor del porcentaje teórico redondeado al alza (en intervalos del 5%), de modo que éste valor multiplicado por el número máximo de plantas resulta igual o ligeramente mayor a la edificabilidad e2.
  - b) Aquéllas (piezas 02007, 02011, 02040, 02049, 02047, 02065) en las que el porcentaje teórico es superior, a la vez, al 40% y al porcentaje  $c_2$ . A cada una de estas piezas el PMM les asigna como porcentaje máximo de ocupación el 40%, salvo en la pieza 02040 en la que se fija en el 45% (porque tal es el valor de  $c_2$  derivado del PGO). Obviamente en estas seis piezas, el producto de la altura máxima en número de plantas por este porcentaje máximo resulta inferior a la edificabilidad e2 (de hecho, coincide con la edificabilidad e3), por lo que en las mismas no se puede alcanzar (por muy escasa dimensión) la superficie edificable planteada.
9. Si el valor de la edificabilidad e3 resulta superior a la edificabilidad 2, ello quiere decir que en esas parcelas podría materializarse más superficie edificable que la necesaria para alcanzar los objetivos planteados de calidad, lo que implicaría superar el límite del 50% de incremento respecto de la superficie edificable existente. Por tanto, en estas piezas, se establece como porcentaje máximo de ocupación del PMM el porcentaje de ocupación  $c_2$ , si bien limitando la edificabilidad al valor de e2.

A través del proceso metodológico descrito, lo que hace el presente PMM es fijar la edificabilidad adecuada a cada pieza a partir de su capacidad alojativa, sin que a estos efectos el valor que señala el planeamiento vigente sea relevante salvo para asumirlo como límite inferior (no reducirlo). El presupuesto fundamental es que la capacidad alojativa máxima es fija (en inmuebles construidos, el número de camas autorizadas, y en parcelas vacantes, la resultante de aplicar la densidad legal). Si el número de plazas viene dado, el PMM debe establecer unas edificabilidades que en cada caso permitan alcanzar, mediante actuaciones de renovación (o de nueva planta en las vacantes) los estándares de calidad deseables. Por tanto, en sentido estricto no se está **incrementando** la edificabilidad del planeamiento vigente, sino **estableciendo**, en ejercicio de la potestad de planeamiento, la edificabilidad que es necesaria en cada pieza para que las determinaciones urbanísticas no imposibiliten alcanzar los niveles de calidad que se consideran deseables. De no hacerlo así, el cumplimiento de los objetivos de recualificación edificatoria se haría depender de la edificabilidad y la densidad de partida, con el agravante de que son justamente los establecimientos con estándares más bajos de calidad (también con estándares peores de densidad), los que nunca podrían llegar a los niveles deseables; precisamente los que más necesitan renovarse. De otro lado, al marcar un intervalo de calidad entre un indicador mínimo (40 m<sup>2</sup>c/plaza) y uno recomendable (55 m<sup>2</sup>c/plaza), se cuenta con un margen para ajustar la edificabilidad normativa de modo que no se pueda incrementar la existente en cada parcela en más de un 50%, limitando una excesiva densificación volumétrica: En la misma línea de garantizar la calidad del entorno urbano así como una cierta homogeneización por manzanas o grupos de piezas adyacentes, se limitan los incrementos sobre el número de plantas y porcentajes de ocupación existentes.

En la tabla adjunta se acompañan, para las 176 piezas con calificación turística por el PMM, los datos más relevantes del proceso metodológico descrito. En las columnas séptima, novena y décima se consignan los valores que establece el PMM para los tres parámetros normativos fundamentales en la regulación de la edificación (altura máxima en número de plantas, porcentaje máximo de ocupación y edificabilidad máxima). En la última columna, finalmente, se señala el indicador de calidad en m<sup>2</sup>c/plaza que resultaría en cada parcela turística si se materializara la totalidad de la superficie edificable resultantes de los parámetros del PMM (producto de la edificabilidad máxima por la superficie de la parcela y dividido entre la capacidad alojativa).

Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%0c-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
01001	708	38.934	2,60	40	12	12	4,80	40	2,60	54,60
01002	967	48.384	2,95	40	12	12	4,80	40	2,95	49,63
01005	42	2.328	1,20	35	12	12	4,20	35	1,20	72,00
01006	278	11.120	1,50	35	12	12	4,20	35	1,50	40,95
01008	142	7.783	0,90	50	3	3	1,50	50	0,90	54,00
01020	156	8.561	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
01011	392	21.560	2,90	40	8	8	3,20	40	2,90	54,74
01012	372	17.094	2,70	40	8	8	3,20	40	2,70	46,15
01013	107	5.896	1,80	40	8	8	3,20	40	1,80	108,00
01035	139	7.630	1,80	30	7	8	2,40	30	1,80	108,00
01036	241	11.657	2,20	30	8	8	2,40	30	2,20	48,36
01037	149	8.195	2,20	30	8	8	2,40	30	2,20	54,89





Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%0c-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
01038	128	7.040	1,80	35	8	8	2,80	35	1,80	89,22
01039	406	20.552	2,90	35	12	12	4,20	35	2,90	50,87
01048	176	9.664	1,80	35	12	12	4,20	35	1,80	108,00
01014	17	937	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
01015	37	1.881	0,85	40	3	3	1,20	40	0,85	51,00
01016	54	2.168	0,70	40	2	3	1,20	40	0,70	42,00
01017	54	2.175	0,70	25	3	3	0,75	25	0,70	42,00
01018	89	3.823	0,70	30	3	3	0,90	30	0,70	42,00
01019	77	3.079	0,70	25	3	3	0,75	25	0,70	42,00
01021	48	1.938	0,70	25	3	3	0,75	25	0,70	42,00
01023	32	1.290	0,70	20	4	3	0,60	25	0,70	42,00
01024	121	4.857	0,70	20	4	3	0,60	25	0,70	42,00
01026	116	4.626	0,70	30	3	3	0,90	30	0,70	42,00
01027	80	3.192	0,70	20	4	3	0,60	25	0,70	42,00
01029	93	3.717	0,70	30	3	3	0,90	30	0,70	42,00
01030	16	905	0,90	30	3	3	0,90	30	0,90	54,00
01032	41	1.657	0,70	25	3	3	0,75	25	0,70	42,00
01028	125	5.017	0,80	25	4	3	0,75	30	0,80	40,00
01031	70	3.800	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
01034	100	4.681	0,80	35	3	3	1,05	35	0,80	48,00
01040	171	9.405	1,15	40	3	3	1,20	40	1,15	54,29
01041	39	1.542	0,70	40	2	3	1,20	40	0,70	42,00
01045	703	38.665	2,40	40	12	12	4,80	40	2,40	54,75
01046	73	4.024	1,80	30	7	8	2,40	30	1,80	108,00
01047	69	3.801	1,80	25	12	12	3,00	25	1,80	108,00
01052	70	3.867	0,90	45	3	3	1,35	45	0,90	54,00
01053	235	11.525	0,80	45	3	3	1,35	45	0,80	48,00
02001	914	50.270	2,75	40	12	12	4,80	40	2,75	54,59
02002	169	9.300	2,10	40	12	12	4,80	40	2,10	126,00
02004	65	3.588	1,50	40	5	6	2,40	40	1,50	90,00
02005	451	24.805	1,50	40	6	6	2,40	40	1,50	56,84
02007	366	20.129	2,50	40	7	6	2,40	40	2,40	52,49
02008	362	14.480	1,85	40	5	6	2,40	40	1,85	40,46
02009	577	23.080	1,40	40	4	6	2,40	40	1,40	40,57

Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%Oc-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
02010	76	4.180	1,50	40	5	6	2,40	40	1,50	55,89
02011	737	40.535	2,85	40	8	6	2,40	40	2,40	46,05
02014	446	18.542	2,10	45	5	5	2,25	45	2,10	41,94
02015	176	9.706	0,90	40	3	5	2,00	40	0,90	54,00
02016	76	3.079	0,70	40	3	5	2,00	40	0,70	42,00
02018	295	16.227	1,50	40	6	6	2,40	40	1,50	90,00
02019	169	8.230	0,80	40	2	3	1,20	40	0,80	48,00
02020	294	16.170	1,50	40	5	5	2,00	40	1,50	60,12
02022	61	2.448	0,70	45	2	3	1,35	45	0,70	42,00
02023	206	11.348	0,90	45	2	3	1,35	45	0,90	54,00
02024	64	3.456	0,90	45	3	3	1,35	45	0,90	54,00
02026	100	5.340	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
02027	75	4.144	1,50	40	5	5	2,00	40	1,50	90,00
02028	100	5.447	1,50	40	5	5	2,00	40	1,50	90,00
02029	95	5.239	1,50	40	5	5	2,00	40	1,50	90,00
02030	73	2.918	1,50	40	5	5	2,00	40	1,50	90,00
02033	533	29.315	2,60	40	7	7	2,80	40	2,60	55,13
02034	152	8.383	1,80	40	7	7	2,80	40	1,80	108,00
02040	262	14.410	1,40	45	4	3	1,35	45	1,35	53,40
02042	523	28.765	2,10	40	7	8	3,20	40	2,10	55,01
02043	454	24.970	1,95	40	8	8	3,20	40	1,95	54,82
02045	202	10.564	1,80	40	7	8	3,20	40	1,80	108,00
02046	240	13.200	2,65	40	7	8	3,20	40	2,65	55,12
02047	310	13.277	3,50	40	9	8	3,20	40	3,20	39,10
02048	109	5.977	1,50	40	5	8	3,20	40	1,50	90,00
02049	906	49.594	3,95	40	10	8	3,20	40	3,20	44,15
02051	435	23.925	1,80	40	7	7	2,80	40	1,80	68,11
02053	144	7.504	0,85	35	3	3	1,05	35	0,85	51,00
02054	385	21.154	1,80	40	8	8	3,20	40	1,80	108,00
02055	662	34.692	1,80	40	7	7	2,80	40	1,80	64,80
02061	159	8.745	1,80	40	7	8	3,20	40	1,80	75,30
02062	567	29.514	2,55	40	7	8	3,20	40	2,55	52,47
02063	836	45.980	2,45	35	8	8	2,80	35	2,45	55,51
02064	317	17.435	2,25	40	7	8	3,20	40	2,25	54,41
02065	587	28.952	3,35	40	9	8	3,20	40	3,20	47,32



Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%0c-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
02066	550	30.266	1,20	50	3	3	1,50	50	1,20	72,00
03001	1.028	56.540	3,15	70	5	5	3,50	70	3,15	54,77
03002	550	30.250	2,30	60	6	6	3,60	60	2,30	54,70
03003	421	23.155	1,60	60	3	3	1,80	60	1,60	55,22
03014	302	16.622	1,25	60	3	3	1,80	60	1,25	62,50
03015	308	16.927	1,25	60	3	3	1,80	60	1,25	62,50
03004	482	26.510	2,00	50	5	5	2,50	50	2,00	55,36
03010	412	16.480	1,65	50	4	4	2,00	50	1,65	41,24
03011	357	14.280	1,50	50	3	4	2,00	50	1,50	41,23
03012	273	10.920	1,55	50	4	4	2,00	50	1,55	41,10
03013	312	12.480	1,70	50	4	4	2,00	50	1,70	40,63
03016	308	12.320	1,45	50	3	4	2,00	50	1,45	40,09
03017	546	30.030	1,60	60	5	5	3,00	60	1,60	68,38
03022	865	47.564	1,10	40	5	5	2,00	40	1,10	55,00
03018	602	24.080	2,05	60	4	5	3,00	60	2,05	40,36
03019	826	36.289	2,90	60	5	5	3,00	60	2,90	43,77
03021	104	-	-	-	-	3	-	35	0,36	60,06
03024	113	-	-	-	-	3	-	35	0,63	104,72
03027	189	10.398	0,90	35	3	3	1,05	35	0,90	54,00
03028	191	10.496	0,90	35	3	3	1,05	35	0,90	54,00
03037	295	16.231	0,90	35	3	3	1,05	35	0,90	54,00
03031	55	3.007	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
03032	68	3.736	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
03033	53	2.927	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
03036	431	23.725	1,10	50	6	6	3,00	50	1,10	55,00
03040	401	19.197	1,20	50	3	3	1,50	50	1,20	72,00
03041	1.129	58.503	0,85	40	5	5	2,00	40	0,85	51,00
03046	59	3.259	1,10	50	5	5	2,50	50	1,10	55,00
03047	224	12.347	1,10	50	5	5	2,50	50	1,10	55,00
04001	117	6.147	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
04002	180	9.888	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
04005	504	27.720	1,95	40	6	6	2,40	40	1,95	54,90
04006/04009	1.336	73.504	1,10	35	5	6	2,10	35	1,10	55,00
04011	560	30.775	1,10	50	6	6	3,00	50	1,10	55,00



Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%Oc-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
04022	354	19.448	1,25	50	6	6	3,00	50	1,25	62,48
04023	292	16.082	1,15	50	5	6	3,00	50	1,15	57,48
04024	210	9.293	0,80	50	3	3	1,50	50	0,80	48,00
05006	198	7.910	0,70	20	4	3	0,60	25	0,70	42,00
05008	217	11.909	1,00	40	5	5	2,00	40	1,00	60,00
05010	152	8.361	0,90	30	3	3	0,90	30	0,90	54,00
05016	31	1.247	0,70	30	3	3	0,90	30	0,70	42,00
05018	53	2.107	0,70	35	3	3	1,05	35	0,70	42,00
05019	32	1.699	0,90	30	3	3	0,90	30	0,90	54,00
05034	280	11.204	1,40	50	5	5	2,50	50	1,40	84,00
05035	300	12.019	1,65	50	5	5	2,50	50	1,65	68,36
05036	296	16.256	1,35	50	5	5	2,50	50	1,35	55,93
05039	192	10.582	1,70	50	4	5	2,50	50	1,70	102,00
05040	239	13.149	1,75	50	4	5	2,50	50	1,75	105,00
06001	802	44.110	1,80	40	5	5	2,00	40	1,80	55,44
06003	268	14.718	1,20	50	3	5	2,50	50	1,20	72,00
06004	220	12.118	1,60	40	4	5	2,00	40	1,60	96,00
06007	24	-	-	-	-	3	-	40	0,60	100,84
06010	11	-	-	-	-	2	-	30	0,17	57,15
06011	29	-	-	-	-	2	-	30	0,30	50,81
06012	15	-	-	-	-	2	-	30	0,12	40,69
06013	9	-	-	-	-	3	-	35	0,72	117,72
06014	23	-	-	-	-	2	-	30	0,48	79,27
06015	14	-	-	-	-	2	-	30	0,14	45,72
06016	10	-	-	-	-	2	-	30	0,18	57,84
06017	22	-	-	-	-	3	-	30	0,42	70,79
06019	22	-	-	-	-	4	-	35	0,89	145,47
06022	182	10.022	1,25	60	3	3	1,80	60	1,25	75,00
06023	271	12.539	0,80	35	3	3	1,05	35	0,80	48,00
06025	271	14.931	1,50	40	4	5	2,00	40	1,50	73,40
06034	507	27.859	1,10	40	5	5	2,00	40	1,10	53,82
06037	610	24.416	2,55	60	5	6	3,60	60	2,55	40,47
06038	707	28.267	2,55	60	6	6	3,60	60	2,55	40,47
06039	471	25.879	2,55	60	5	6	3,60	60	2,55	54,65
06040	612	33.681	2,55	60	6	6	3,60	60	2,55	54,64



Pieza	Capacidad alojativa	SupEdif1	Edif2	%0c-c2	h2	Altura max. PMM	Edif3	% max. ocupac. PMM	Edif. Max PMM	Indicador final
	nº plazas	m2c	m2c/m2s	%		nº plantas	m2c/m2s	%	m2c/m2s	m2c/plaza
06027	164	9.042	1,05	40	5	5	2,00	40	1,05	63,00
06028	106	5.836	0,95	40	4	5	2,00	40	0,95	57,00
06029	180	9.903	1,05	40	3	5	2,00	40	1,05	63,00
06009	486	26.730	1,35	40	4	4	1,60	40	1,35	54,61
06042	104	5.702	0,95	40	3	4	1,60	40	0,95	57,00
07004	615	24.600	1,70	40	5	5	2,00	40	1,70	40,73
07009	270	10.800	1,35	50	3	4	2,00	50	1,35	41,45
07010	138	7.568	0,90	50	3	4	2,00	50	0,90	54,00
07011	308	12.320	1,55	50	4	4	2,00	50	1,55	40,90
07012	135	7.421	0,90	50	3	4	2,00	50	0,90	54,00
07013	616	28.342	1,00	50	3	3	1,50	50	1,00	45,26
07014	708	28.320	1,80	50	4	4	2,00	50	1,80	40,58
07019	112	5.334	0,80	45	2	3	1,35	45	0,80	48,00
07021	62	2.811	0,75	35	3	3	1,05	35	0,75	45,00
07022	76	3.802	0,85	45	2	3	1,35	45	0,85	51,00
07023	57	2.263	0,75	35	3	3	1,05	35	0,75	45,00
07024	392	21.565	1,10	40	3	3	1,20	40	1,10	55,00
07025	12	675	0,90	40	3	3	1,20	40	0,90	54,00
07026	42	2.320	0,90	45	2	3	1,35	45	0,90	54,00
05014	340	18.696	1,20	50	5	5	2,50	50	1,20	72,00
05021	74	4.064	1,30	50	3	3	1,50	50	1,30	78,00
05023	106	5.855	1,25	50	3	3	1,50	50	1,25	75,00
05025	106	5.827	1,30	50	3	3	1,50	50	1,30	78,00
05026	90	4.959	0,90	50	3	3	1,50	50	0,90	54,00
05031	54	2.663	0,90	50	3	3	1,50	50	0,90	54,00

Se pasa a continuación a valorar los efectos de la propuesta de regulación de la edificación que sobre las piezas turísticas hace el presente PMM respecto de la realidad existente y del Plan General.

## INCREMENTOS DE CAPACIDAD ALOJATIVA

La capacidad alojativa del núcleo de Costa Adeje deriva de la especialización de usos que en cumplimiento de la Ley hace el PMM y de la aplicación del citado artículo 12; por tanto, no es estrictamente consecuencia de las condiciones normativas sobre la edificación. No obstante, del análisis de la tabla anterior conviene destacar algunas consecuencias relevantes:

- a) De las 176 piezas con calificación turística, 79 están destinadas a uso residencial, 7 sin edificar y 90 cuentan con inmuebles en explotación turística. En estos últimos se localizan las 36.544 plazas alojativas oficiales existentes en la actualidad.
- b) La capacidad alojativa de las parcelas con edificaciones actualmente residenciales asciende a un total de 8.873 plazas, resultado de aplicar sobre la superficie de suelo de cada una de estas parcelas el estándar legal de 60 m<sup>2</sup>/plaza. En prácticamente todas estas parcelas, el número de plazas legal resulta significativamente inferior al número de habitantes (a 3 habitantes por vivienda) de la situación actual, por lo que es casi imposible que, con estos límites, se produzcan procesos de conversión de inmuebles residencializados a establecimientos turísticos.
- c) La capacidad alojativa de las parcelas vacantes –también resultado de aplicar sobre las mismas el estándar legal de densidad– asciende a un total de 904 plazas. Estas nuevas plazas suponen un incremento del 2,4% de la capacidad actual, porcentaje muy bajo atribuible a la edificación de nueva planta.
- d) Por último, la capacidad alojativa de las parcelas actualmente en explotación turística –calculada mediante la aplicación a cada parcela de las reglas del artículo 12 de la Ley 2/2013– asciende a un total de 38.347 plazas, lo que supone aumentar en 1.803 las existentes (un 4,93% de la capacidad actual atribuible a la renovación).
- e) Estas 1.803 nuevas plazas asociadas a la renovación se localizan en 21 establecimientos de los 90 en explotación, lo que significa que la gran mayoría de los inmuebles (el 77%) no pueden incrementar su capacidad alojativa como resultado de la renovación. Además, de estos 21 establecimientos, tan sólo 4 tienen indicadores de calidad inferiores a 40 m<sup>2</sup>/plaza (no cabe esperar que el potencial aumento de camas de los restantes se traduzca en un incremento significativo de sus indicadores de calidad). En la imagen adjunta se identifican aquellas parcelas en explotación turística en las que se localizan las potenciales nuevas camas asociadas a la renovación edificatoria.

Cabe pues concluir que entre las motivaciones de los empresarios turísticos para llevar a cabo actuaciones de renovación edificatoria tendrá poca relevancia cuantitativa el incentivo de aumentar la capacidad alojativa de sus establecimientos. Tampoco parece previsible que, dadas las reducciones generalizadas de la capacidad, se produzcan apenas procesos de reconversión de inmuebles actualmente residenciales a establecimientos turísticos. Así pues, el crecimiento de la capacidad alojativa se concentrará en las parcelas vacantes (904 plazas) y en las escasas operaciones de renovación sobre establecimientos existentes con margen de crecimiento. En consecuencia, las operaciones de renovación que puedan producirse vendrán motivadas en la mayoría de los casos por la necesidad del empresario turístico de aumentar el indicador en m<sup>2</sup>/plaza de su establecimiento a fin de mejorar su competitividad en el mercado. Esta previsión, derivada de los datos objetivos de la situación real, refuerza el criterio adoptado por el presente PMM de asignar edificabilidades normativas que permitan alcanzar indicadores de calidad adecuados al mercado turístico.





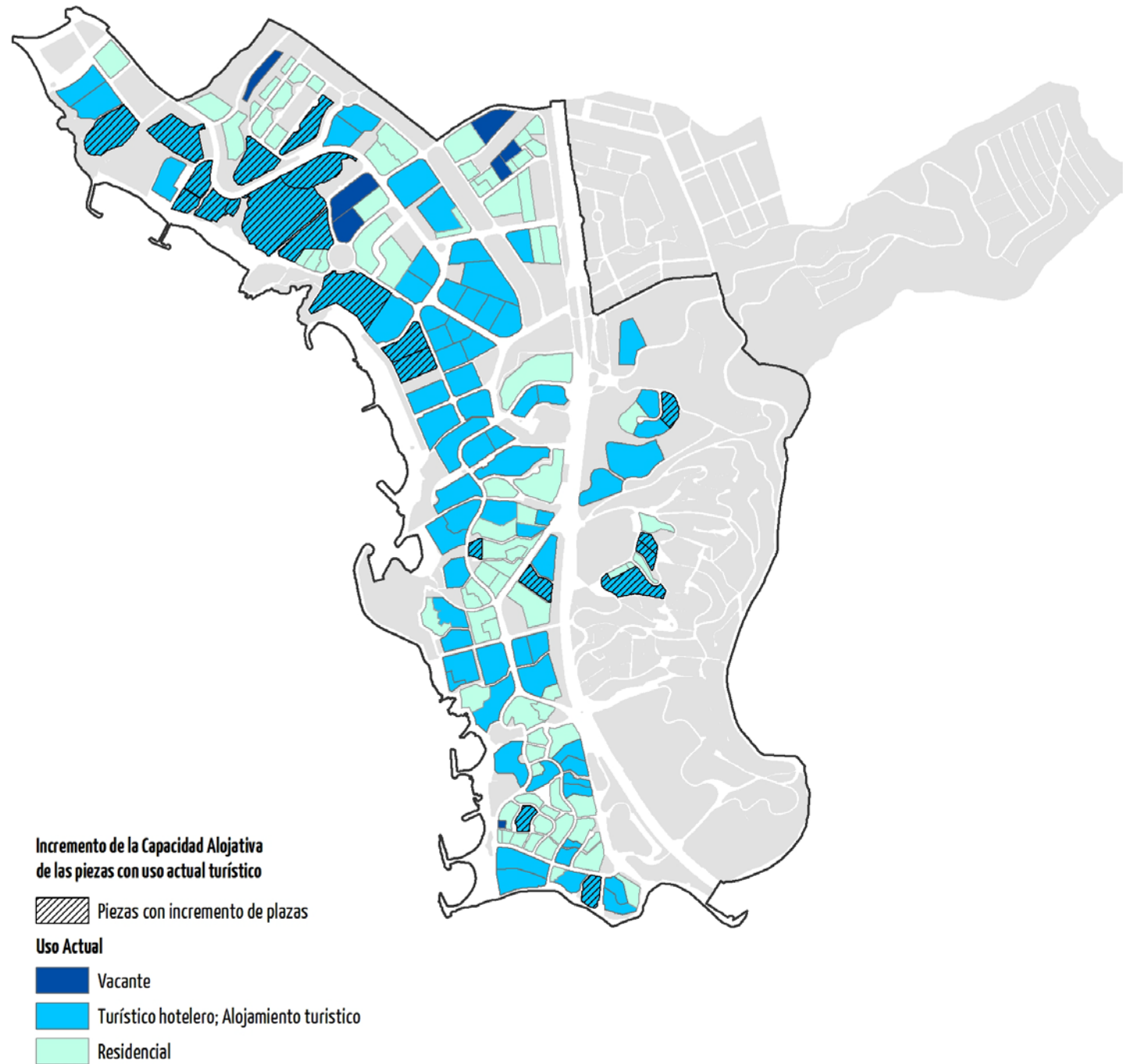


Imagen: Incremento de la capacidad alojativa de las piezas con uso actual turístico; Fuente: Propia.

### EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES EDIFICABLES

Como ya se ha explicado, la determinación de **edificabilidad máxima** es establecida por el PMM sobre cada pieza turística con el objetivo básico de otorgar suficiente superficie edificable para permitir que, a través de obras de renovación (incluyendo la demolición y sustitución) o de nueva construcción en las parcelas vacantes, los establecimientos alojativos alcancen unas dimensiones construidas por plaza acordes con los estándares de calidad recomendables en el mercado turístico. Este criterio general se matiza en cada pieza atendiendo a las condiciones del entorno a fin de moderar los impactos de los eventuales incrementos volumétricos mediante la fijación de los otros dos parámetros reguladores fundamentales: el porcentaje de ocupación y la altura en número de plantas.

En la situación existente, la superficie edificada de las piezas que el PMM califica como turísticas asciende aproximadamente a 2.100.000 m<sup>2</sup>c. En el supuesto de que todas las parcelas turísticas llevaran a cabo obras de renovación (y de nueva construcción en las vacantes) hasta materializar el total de la superficie edificable asignada por el PMM, se alcanzaría un total de techo de 2.665.745 m<sup>2</sup>c; es decir que, en principio, el PMM estaría incrementando la superficie edificable de las piezas turísticas del núcleo de Costa Adeje en un 27% (565.745 m<sup>2</sup>c). De otra parte, la superficie edificable del PGO vigente (convertida con los criterios de medición del presente PMM que permiten una mejor comparación con la superficie realmente edificada) asciende aproximadamente a 2.136.000 m<sup>2</sup>c. En consecuencia, la superficie edificable derivada del PMM sobre las piezas turísticas supone incrementar la del PGO también en un 27%. De estas dos comparaciones resulta, como primera conclusión que el incremento global que sobre las edificabilidades –tanto reales como del planeamiento vigente– que produce el PMM es relativamente moderado. Las cifras totales quedan sensiblemente por debajo del límite asumido en la metodología de no superar el 50% de incremento respecto de la superficie edificada en la realidad, lo que significa que, en Costa Adeje, pueden alcanzarse indicadores de calidad en m<sup>2</sup>c/plaza sin aumentar significativamente la densidad volumétrica del conjunto urbano.

Poniendo la atención en la distribución de las tres superficies edificables (la de la realidad, la del PGO y la del PMM) en función del uso actual de las piezas a las que el PMM asigna la calificación turística se obtienen las siguientes conclusiones:

- a) Sobre las parcelas vacantes, el PMM asigna una superficie edificable total de 57.739 m<sup>2</sup>c frente a los 50.040 m<sup>2</sup>c del PGO, lo que equivale a un incremento global del 16%, inferior a la media del conjunto. En cuatro de las siete piezas vacantes el PMM establece una edificabilidad fija de 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, resultante de aplicar un indicador de calidad de 55 m<sup>2</sup>c/plaza para un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup>s/plaza, mientras que el PGO sobre esas mismas piezas asigna edificabilidades inferiores y heterogéneas que no permiten alcanzar las superficies construidas recomendables (en la pieza 01030, por ejemplo, con sólo 0,47 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una capacidad alojativa de 16 plazas, el indicador de calidad resultaría de apenas 28 m<sup>2</sup>c/plaza, absolutamente fuera de mercado, lo que obligaría al promotor a disponer como máximo unas 8 camas en el futuro establecimiento turístico). Es pues evidente que en el grupo de las parcelas vacantes el incremento de la edificabilidad producido por el PMM está plenamente justificado ya que corrige una ordenación inadecuada del planeamiento vigente en dos aspectos: la incongruencia entre la superficie edificable y la capacidad alojativa, y la desigual (y casi arbitraria) asignación de edificabilidades. A una de esas siete piezas vacantes, la 06004, se le asigna una edificabilidad de 1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, bastante mayor que la de las restantes, debido a que se mantiene sobre la misma la fijada por el PGO desde el criterio de no reducir los aprovechamientos de derecho (en esta parcela, con 220 plazas de capacidad alojativa, se podría implantar un establecimiento con un indicador de 96 m<sup>2</sup>c/plaza, lo cual hace que sea probable que no se llegue a agotar la superficie edificable establecida por el PMM y el PGO). Por el contrario en dos de las piezas, la 06012 y 06015, calificadas con el uso característico de villas turísticas, se mantiene la edificabilidad de PGO, y por lo tanto su capacidad alojativa es el resultado de multiplicar por 3 el número de viviendas resultantes de dividir la superficie de la pieza entre la superficie mínima de parcela, dando como resultados un indicador de calidad superior a 40 m<sup>2</sup>c/plaza.

Sobre las parcelas que actualmente tienen uso residencial, el PMM asigna una superficie edificable total de 632.640 m<sup>2</sup>c, frente a los aproximadamente 518.200 m<sup>2</sup>c realmente edificados y los 593.000 del PGO. Esta cifra equivale a unos incrementos del



22% y del 7% respecto de la realidad y del planeamiento vigente, respectivamente, valores inferiores a la media del conjunto de las parcelas con calificación turística y, por tanto, muy moderados. Como puede apreciarse en la tabla, en estas parcelas las edificabilidades se fijan con el mismo criterio que en las vacantes (indicador de calidad de 55 m<sup>2</sup>c/plaza para un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup>s/plaza) y, por tanto, se deberían homogeneizar en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que ocurre en 17 de las 79 piezas. En 29 piezas, en cambio, se asigna una edificabilidad mayor que equivale a la del PGO (por el criterio de no reducir aprovechamientos de derecho). En las 23 piezas restantes, la edificabilidad asignada por el PMM se sitúa entre 0,70 y 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (pero nunca inferior a la del PGO) a fin de que la altura de las edificaciones no supere las tres plantas por limitaciones del entorno; aún así, en todas estas piezas se garantiza poder alcanzar un indicador de calidad superior al mínimo de referencia (entre 42 y 51 m<sup>2</sup>c/plaza). En las 10 de las piezas calificadas como villas turísticas, se mantiene la edificabilidad asignada por el PGO, ya que éstas garantizan indicadores de calidad superiores al mínimo establecido por el PMM. Como en las parcelas vacantes, las edificabilidades establecidas por el PMM suponen una mayor congruencia entre los usos asignados y las capacidades alojativas, así como un cierto grado de homogeneización de las condiciones volumétricas de la edificación por áreas.

- b) Un aspecto a destacar sobre estas piezas construidas con inmuebles actualmente en uso residencial, es que en varias de ellas (24) la superficie realmente edificada es mayor de la que resultaría de aplicar las vigentes condiciones del PGO. Con las edificabilidades normativas del PMM, 8 de esas parcelas quedarían dentro de los límites del techo normativo lo que indudablemente supone un efecto beneficioso sobre la situación actual (incrementar la edificabilidad en las restantes supondría contradecir alguno de los criterios con los que se han establecido las edificabilidades normativas). Esta consideración es relevante porque pone de manifiesto que una parte significativa del incremento de superficie edificable respecto de la del PGO estaría ya agotada en los inmuebles construidos; en concreto, unos 9.400 m<sup>2</sup>c de incremento de la superficie edificable del PMM respecto de la del PGO (el 16%) estarían ya consumidos en estos inmuebles, lo que supone que el incremento real de superficie edificable respecto del planeamiento vigente baja del 9 al 7%.
- c) Sobre las parcelas que actualmente tienen uso turístico, el PMM asigna una superficie edificable total de 2.008.085 m<sup>2</sup>c, frente a los aproximadamente 1.580.500 m<sup>2</sup>c realmente edificados y los 1.492.600 del PGO. Es decir, la ordenación del PMM supone un incremento teórico de la superficie edificable del 34,5% respecto de la del PGO pero sólo del 27% sobre la realmente edificada. Sobre estas piezas adquiere singular importancia el hecho de que una parte significativa del incremento de superficie edificable respecto del PGO no es tal toda vez que ya está agotada en establecimientos existentes. En concreto, en 50 de los 90 inmuebles en explotación turística (que representan los dos tercios del total de plazas turísticas en explotación), la superficie edificada es mayor que la establecida por el PGO. Con los parámetros del PMM, 32 de estos 50 inmuebles pasan a estar dentro de los límites de la superficie edificable normativa, lo que equivale a unas 18.108 plazas que actualmente se localizan en inmuebles con mayor superficie edificada que la del PGO. Esta situación consolidada es también muy relevante para valorar correctamente el incremento de superficie edificable del PMM respecto de la del PGO porque de su cuantía total (515.460 m<sup>2</sup>c) el 40% (205.700 m<sup>2</sup>c) está ya materializada en inmuebles construidos. En consecuencia, el aumento real de la superficie edificable respecto de la del PGO baja al 20,7%. Con estas consideraciones ha de concluirse que la superficie edificable derivada de la ordenación del PMM sobre las parcelas con uso actual turístico (que es sobre las que adquiere mayor importancia a fin de propiciar la renovación) supone un incremento relativamente modesto respecto de la realidad consolidada y el planeamiento vigente, por lo que la nueva propuesta posibilita con carácter general alcanzar los indicadores recomendados de calidad (en m<sup>2</sup>c/plaza) sin suponer efectos significativos de densificación volumétrica de la ciudad turística existente.
- d) Es importante señalar en relación a las piezas ocupadas con establecimientos en explotación turística que las superficies edificables máximas del PMM, cuando suponen incrementos significativos respecto de la superficie realmente construida (superiores, por ejemplo, al 20%) sólo se llevarán a cabo en inmuebles con un grado de deterioro tal que obligue al empresario



a realizar obras muy importantes (incluso la demolición-sustitución) cuyo coste sea compensado con el aumento de los márgenes de explotación. Tomando como referencia incrementos de hasta el 20% de la superficie edificada, del incremento total de superficie edificable aproximadamente un 45% (unos 190.500 m<sup>2</sup>c) podrían destinarse a obras parciales de renovación encajables dentro del límite señalado. Esto quiere decir que, si bien el incremento teórico de superficie edificable del PMM respecto de la realidad es del 27% (unos 427.550 m<sup>2</sup>c), el previsible para operaciones de renovación parcial (sin demolición) resulta apenas del 12%, lo que refuerza la conclusión general de aumento moderado. El resto del incremento de superficie edificable derivado del PMM (unos 237.050 m<sup>2</sup>c) sólo se materializarían en situaciones de grave deterioro y consiguiente pérdida de competitividad del inmueble.

En la imagen adjunta a continuación se han representado para las piezas con calificación turística los incrementos de la superficie edificable derivada del PMM sobre la edificada en la realidad (en porcentajes), distinguiendo a su vez, según los tres tipos de usos actuales que se han analizado (turísticas, residenciales y vacantes).

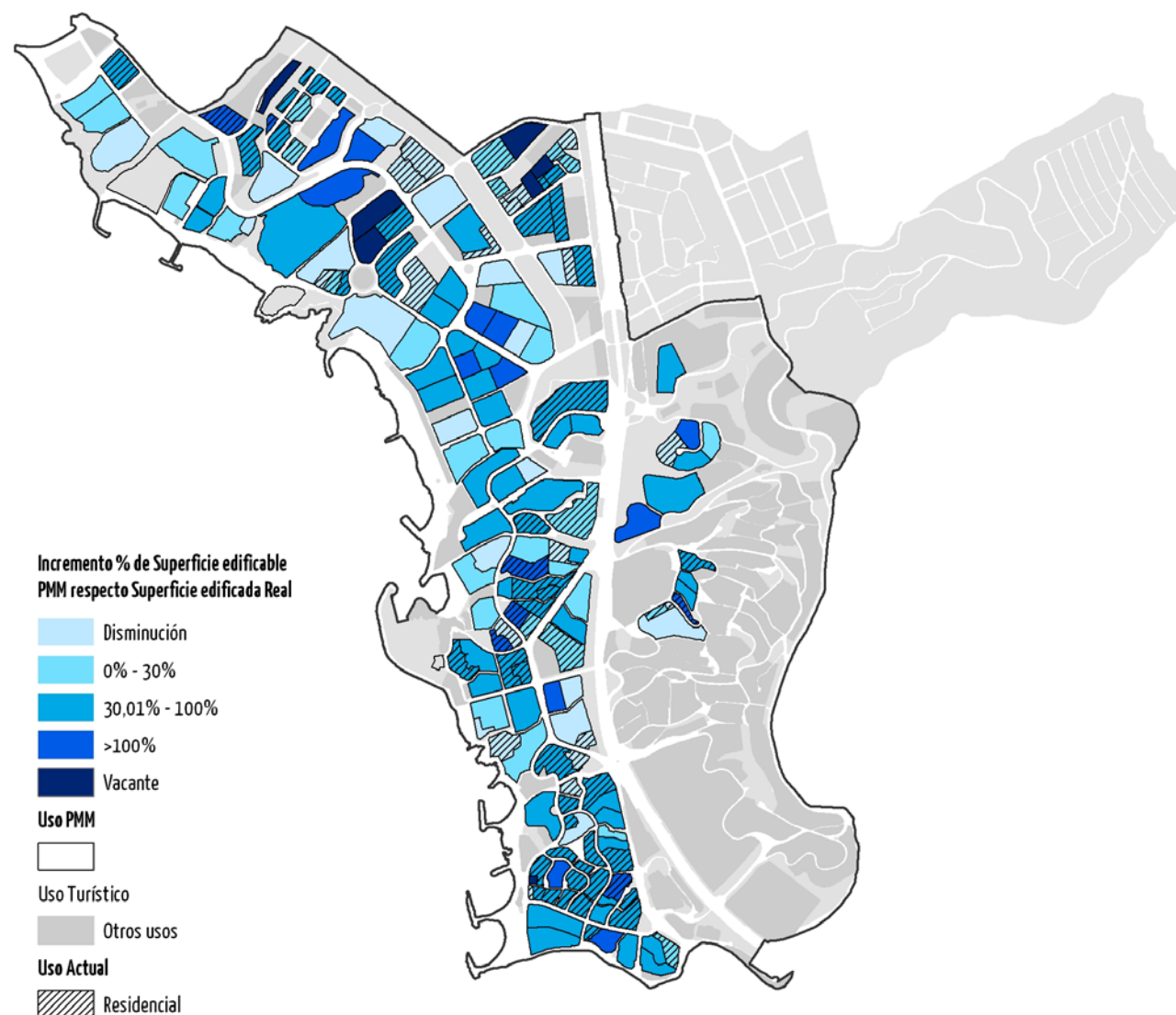


Imagen: Incremento % de Superficie edificable PMM respecto superficie edificada Real; Fuente: Propia.



### ALTURAS MÁXIMAS EN NÚMERO DE PLANTAS

Como criterio general, el PMM establece como altura máxima en cada pieza con calificación turística la misma del planeamiento vigente (si bien, ajustando el valor al cambio en la regulación del cómputo de plantas), con la intención de mantener la apariencia general del núcleo turístico de Costa Adeje. No obstante, en aquellas piezas en las que se establece una edificabilidad mayor que la del PGO, es necesario normalmente aumentar bien el porcentaje máximo de ocupación o bien el número máximo de plantas. Como se describe en el proceso metodológico, los incrementos de estos dos parámetros normativos del PGO cuando procede se han hecho atendiendo a la situación concreta de cada parcela y combinando tanto el criterio de no superar el 40% de ocupación (salvo cuando el propio PGO establece un valor mayor) y no crear aumentos puntuales significativos del número de plantas.

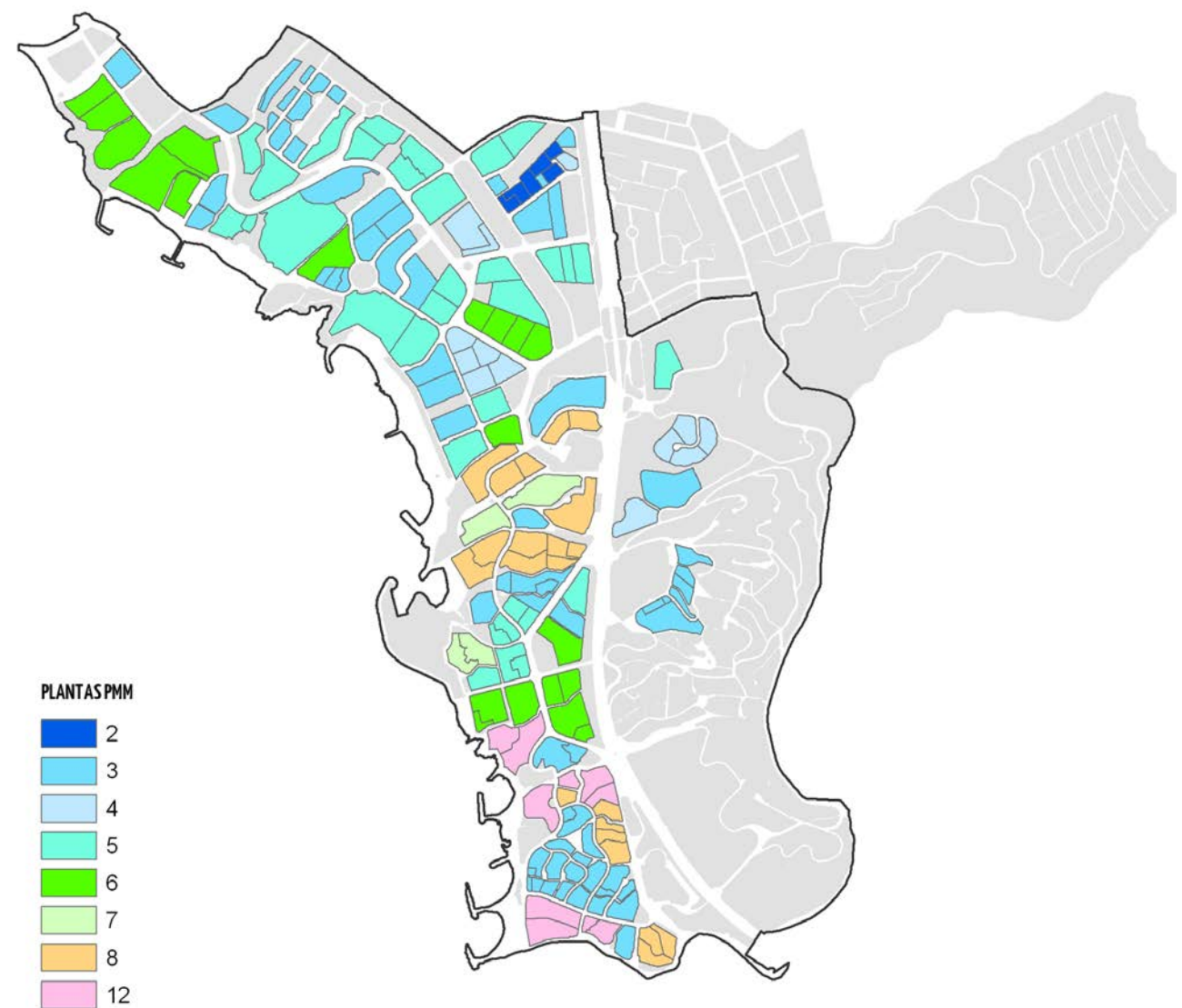


Imagen: Alturas máximas de PMM en número de plantas; Fuente: Propia.

Como puede apreciarse en la imagen anterior, la distribución territorial del número máximo de plantas establecido por el PMM busca una cierta homogeneización por ámbitos del núcleo turístico, de modo que, sin reducir el parámetro del PGO, localice los incrementos en aquellas parcelas que, en base a criterios de conformación espacial, los admiten con menores impactos paisajísticos.

De las 175 piezas con calificación turística, en 96 (54,86%) el PMM mantiene la altura máxima del Plan General, en 61 (34,86%) la aumenta en una planta, en 14 (8%) en dos, en 3 (1,71%) en tres y en 1 (0,57%) en cuatro. Los dos últimos intervalos que son los que pueden significar un mayor impacto visual, son claramente excepcionales debidos a motivos singulares (por ejemplo, la pieza 02008 para igualar altura con la 02007, ambas vinculadas a un mismo establecimiento turístico) y siempre tras su verificación de encaje volumétrico en el entorno correspondiente. En la siguiente imagen se representan los incrementos de alturas en las piezas con calificación turística de Costa Adeje.

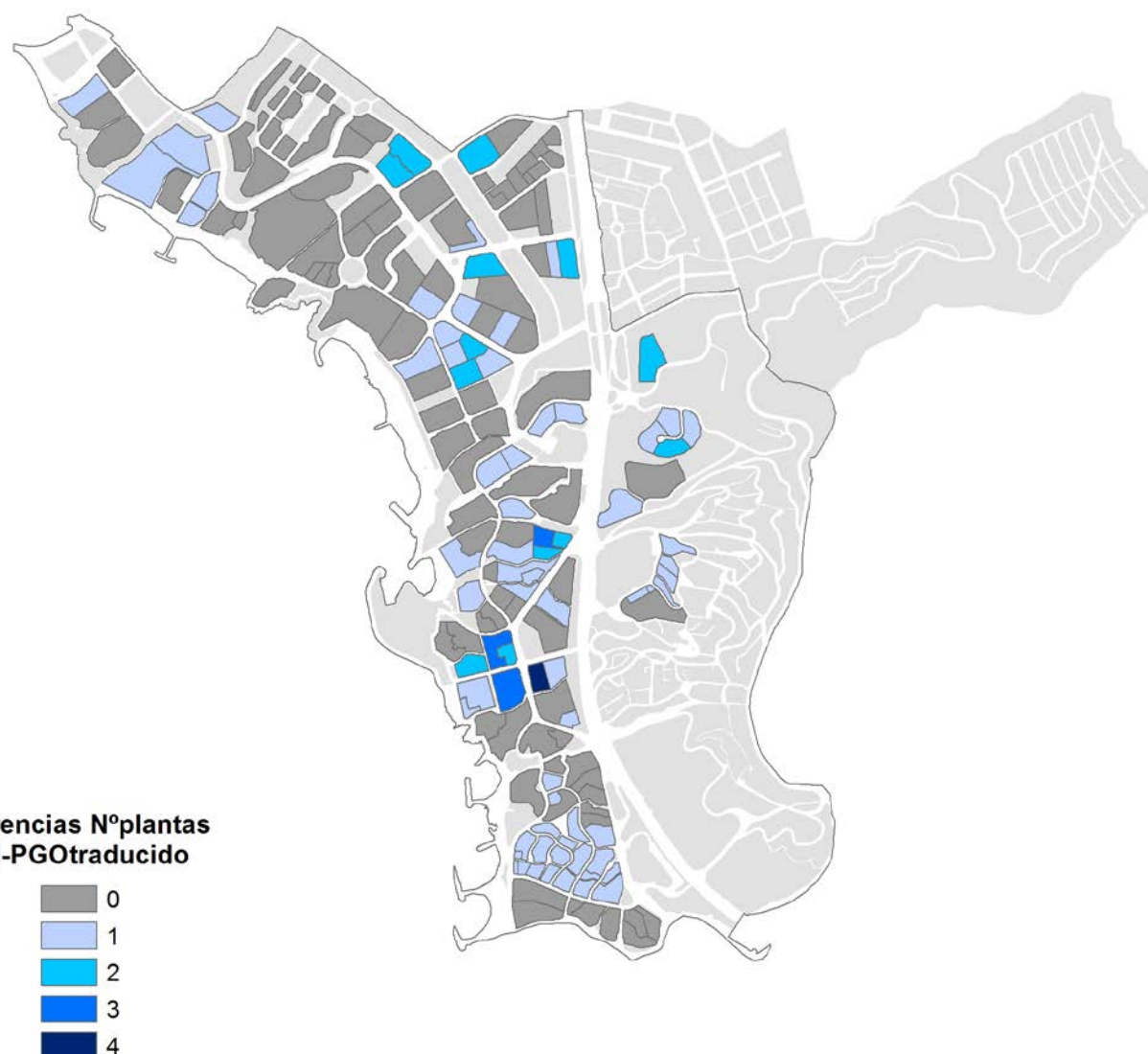


Imagen: Diferencia N° plantas PMM-PGO traducido; Fuente: Propia.





### PORCENTAJES MÁXIMOS DE OCUPACIÓN

Tal como ya se ha dicho, el criterio del PMM a este respecto ha consistido en propiciar la máxima proporción de espacios libres en el interior de las parcelas con calificación turística, lo que implica fijar porcentajes máximos de ocupación lo menores posibles. No obstante, se ha respetado también el criterio de no reducir el del PGO. Así pues, la modificación al alza del porcentaje máximo de ocupación establecido por el planeamiento vigente sólo se produce cuando se incrementa la superficie edificable respecto de la de aquél y el aumento no conviene que quede absorbido (total o parcialmente) mediante el correspondiente mayor número de plantas. No obstante, incluso en estos supuestos se ha mantenido como límite superior del porcentaje máximo de ocupación el 40% (salvo cuando es mayor en el PGO) a fin de garantizar una proporción mínima adecuada de espacios interiores no edificados. Por último, como con la altura máxima, se ha intentado homogeneizar los valores normativos por manzanas o ámbitos adyacentes. El resultado sobre el núcleo turístico de los porcentajes máximos de ocupación del PMM se recoge en la imagen siguiente.

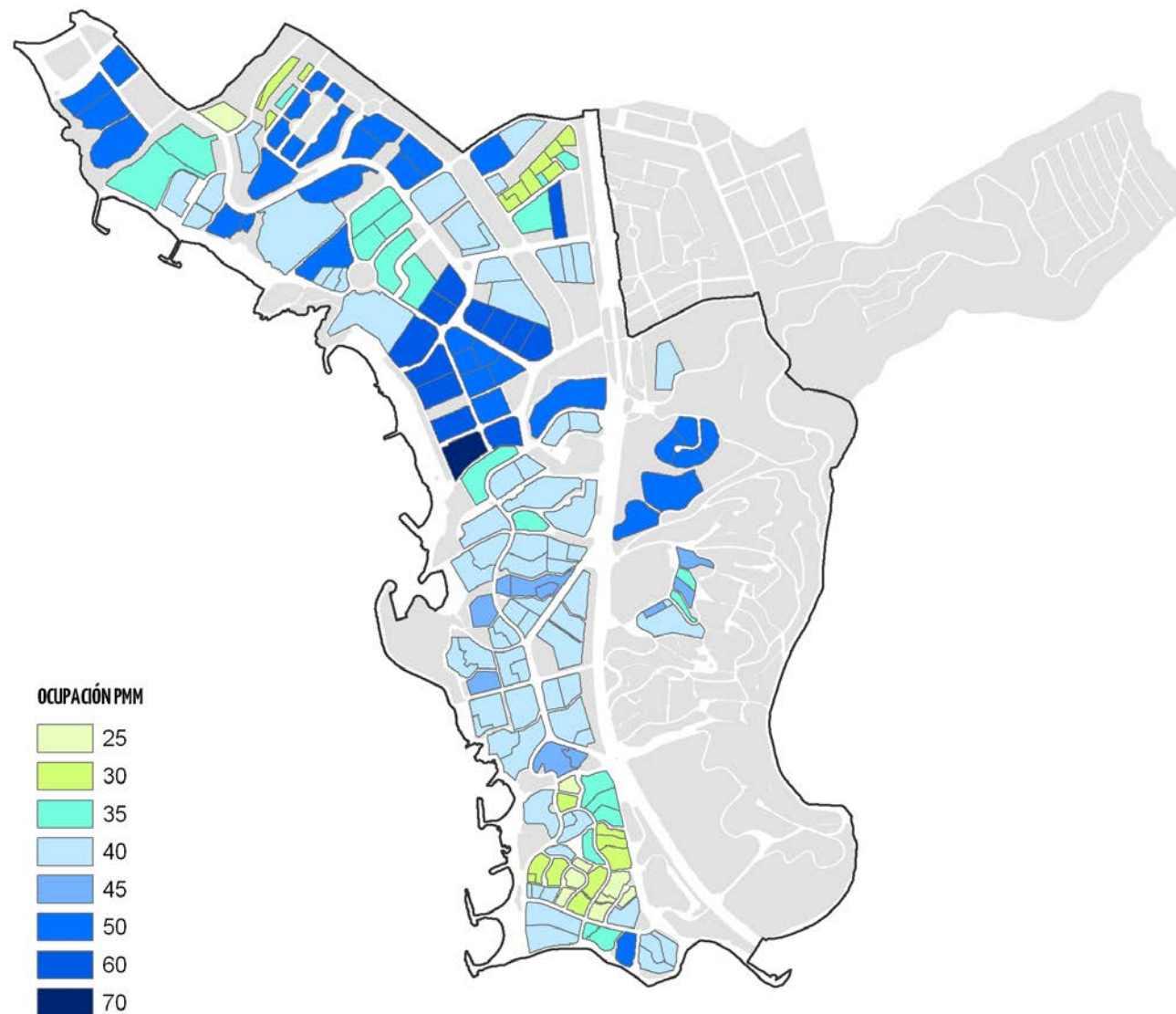


Imagen: Diferencia Nº plantas PMM-PGO traducido; Fuente: Propia.

De las 175 piezas con calificación turística, en 104 (59,43%) el PMM mantiene valor del porcentaje máximo de ocupación del Plan General, en 48 (27,43%) lo aumenta en un 5%, en 16 (8%) en un 10%, en 3 (1,71%) en un 15% y en 4 (2,29%) en un 20%.

#### INDICADORES DE CALIDAD RESULTANTES DE LA PROPUESTA

Establecidos los tres parámetros fundamentales en la regulación de la edificación, ha de cumplirse el objetivo de que cualquier parcela con calificación turística pueda llevar a cabo obras de renovación (o de nueva construcción en las escasas vacantes) de modo que, con las plazas alojativas de derecho, el indicador de calidad en m<sup>2</sup>c/plaza aumente lo más posible respecto de la situación actual, situándose por encima de los niveles mínimos recomendables.

En la última columna de la tabla de las páginas 151 a 156 se ha consignado el valor de este indicador de calidad en cada pieza, como cociente de la superficie edificable del PMM entre la capacidad alojativa correspondiente. Como puede comprobarse, salvo en la pieza 02047, el indicador resultante es siempre superior a 40 m<sup>2</sup>c/plaza. En la pieza 02047 el indicador resulta muy ligeramente inferior al valor mínimo (39,10 m<sup>2</sup>c/plaza), pero superior al mínimo normativo derivado de las condiciones reglamentarias (35 m<sup>2</sup>c/plaza) por lo que se ha entendido que no se justifica incrementar la superficie edificable mediante el alza del porcentaje de ocupación (que habría de superar el 40%) ni de la altura máxima en número de plantas (ya que pasaría a tener 3 más que en la realidad).

En la tabla siguiente se recoge la distribución de los establecimientos turísticos actuales y según la propuesta del PMM y los correspondientes indicadores de calidad ordenados por intervalos. Como puede apreciarse, en la situación actual un porcentaje muy elevado (44,83% de los establecimientos y 46,82% de las camas) presenta valores del indicador por debajo del nivel de referencia recomendable; este mismo intervalo prácticamente desaparece en la propuesta de ordenación del PMM. En el intervalo tomado como referencia para establecer las edificabilidades del PMM (de 40 a 55 m<sup>2</sup>c/plaza) se sitúan actualmente el 29,89% de los establecimientos y el 33,85% de las plazas; mientras que, de materializarse el total de superficie edificable del PMM, estos porcentajes pasarían a ser, respectivamente, el 63,43 y el 61,32%. Finalmente, los establecimientos con muy altos valores en el indicador de calidad (por encima de 55 m<sup>2</sup>/plaza) representan en la actualidad el 25,29% con el 19,34% de las camas; mientras en la propuesta del PMM estos porcentajes podrían pasar a ser del 36 y 38% respectivamente. Estos datos muestran con claridad que las determinaciones urbanísticas establecidas por el PMM, si bien no fomentan por sí mismas la renovación, sí posibilitan que las iniciativas empresariales tengan margen suficiente para llevar a cabo importantes mejoras en las calidades de los establecimientos.

Indicador m <sup>2</sup> c/plaza	REALIDAD ACTUAL				PROPUESTA PMM			
	Establecimientos		Plazas alojativas		Establecimientos		Plazas alojativas	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Menor de 40	39	44,83%	17.110	46,82%	1	0,57%	310	0,64%
De 40 a 45	7	8,05%	3.543	9,70%	39	22,28%	10.400	21,62%
De 45 a 50	6	6,90%	2.457	6,72%	13	7,43%	4.631	9,62%
De 50 a 55	13	14,94%	6.370	17,43%	57	32,57%	17.669	36,72%
De 55 a 60	6	6,90%	1.946	5,33%	16	9,15%	5.399	11,22%
Mayor de 60	16	18,39%	5.118	14,01%	49	28,00%	9.715	20,18%
<b>TOTALES</b>	<b>87</b>		<b>36.544</b>		<b>175</b>		<b>48.124</b>	



Para finalizar este epígrafe referido a los criterios de regulación de la edificación en las piezas turísticas conviene referirse a algunas dudas u objeciones que se han planteado durante el proceso de formulación y discusión pública del PMM sobre este asunto. En primer lugar se ha planteado que al establecer edificabilidades diferentes o al ser diferentes los "incrementos" de edificabilidad en cada pieza respecto de las asignadas en el planeamiento vigente, se incurría en reserva de dispensa. Para que haya reserva de dispensa el planeamiento debe establecer determinaciones diferentes ante situaciones iguales y no es el caso. Como ya se ha explicado, el criterio es homogéneo para todos: dar una edificabilidad congruente con los objetivos de calidad planteados y que, por tanto, varía en función de la capacidad alojativa de cada pieza. De hecho, si los incrementos respecto del planeamiento vigente no son homogéneos, ello ocurre porque las edificabilidades de dicho planeamiento y, sobre todo, las capacidades alojativas no son homogéneas. No se olvide que el PMM tiene por finalidad garantizar unos niveles de calidad, estos sí homogéneos, sobre una realidad heterogénea. De otra parte, la limitada variación del estándar entre 40 y 55 m<sup>2</sup>c/plaza se justifica por motivos de entorno, sin que ello pueda considerarse en absoluto ninguna reserva de dispensa ya que ésta es la variable fundamental que ha de tener en cuenta el planeamiento urbanístico al establecer sus determinaciones.

En segundo lugar se ha señalado que al ser distintos los incrementos de edificabilidad respecto del planeamiento vigente, se están otorgando distintas cuantías de aprovechamiento, lo cual puede incurrir de nuevo en la presunta reserva de dispensa. Desde la entrada en vigor del RDL 2/2008, queda claro que en suelo urbano consolidado los incrementos de aprovechamiento resultantes de las alteraciones del planeamiento vigente (actuaciones de dotación) están sometidos a un régimen legal específico que implica las cesiones del 15% de dicho incremento más la parte proporcional de suelo dotacional público. Por eso, aunque en efecto puede haber diferencias en los incrementos de aprovechamiento, el PMM regula detalladamente la forma en que éstos han de cumplir sus obligaciones legales. A este respecto, la más reciente Ley estatal 8/2013 casi recomienda como técnica instrumental para posibilitar las rehabilitaciones en suelo urbano consolidado el incremento de aprovechamientos en aquellas áreas que lo requieran, con el consiguiente sometimiento al régimen de cesiones sobre tales excesos. En el fondo, lo que hace el PMM responde al mismo criterio: incrementar el aprovechamiento en donde se requiere (y en las cuantías que se requiere) para la renovación de los establecimientos. Como las necesidades son distintas, también lo han de ser los incrementos, pero también serán distintas sus obligaciones de cesión.

En tercer lugar, se ha manifestado que el PMM aumenta excesivamente la superficie edificable de la planta alojativa turística existente. A este respecto hay que decir, de entrada, que en la gran mayoría de los casos para agotar la superficie edificable resultante de las determinaciones del PMM habría de demolerse el edificio y construirse uno nuevo, toda vez que una estructura existente no admite tanto incremento (que casi siempre ha de ser en altura). Justamente, bajo este supuesto se han fijado las edificabilidades: asignar a cada parcela la superficie edificable para que si en la misma se demoliera y se volviera a construir un nuevo establecimiento turístico con el mismo número de camas, éste tuviera un estándar de calidad aceptable. Ciertamente, esto va a ocurrir en muy pocos casos; la gran mayoría de las renovaciones consistirán en actuaciones de reforma y ampliación limitadas, que no llegarán a agotar la edificabilidad asignada por el PMM; es decir, hoteles con 20 m<sup>2</sup>c/plaza podrán pasar a tener 25 o 30 m<sup>2</sup>c/plaza, lo que significa que mejorarán su calidad pero difícilmente llegarán al estándar mínimo deseable. Sin embargo, el PMM debe prever que, bien por obsolescencia constructiva o por cualquier motivo, una empresa hotelera decida sustituir completamente la edificación y, en tal caso, sería contradictorio que el nuevo inmueble no pudiera alcanzar la calidad deseada.

En cuarto lugar, se han detectado reticencias a estas mayores edificabilidades que derivan de una presunción poco fundada de que las altas edificabilidades son negativas en sí mismas. Esa idea tenía su base cuando la capacidad alojativa no estaba legalmente limitada y dependía directamente de la superficie edificable, pero ahora no es así. Que un hotel tenga más superficie construida sin aumentar el número de plazas no sólo no es malo sino que, como ya se ha dicho, es una de las formas para mejorar su calidad y competitividad. De hecho, una vez que el número de camas depende de la superficie de suelo, no hay ninguna razón (salvo, en todo caso, la de integración en el entorno mediante la limitación de alturas, por ejemplo) para limitar la edificabilidad; cuanto más, mejor, porque más calidad tendrá el establecimiento. Desde luego, si no puede hacer más camas que las que caben legalmente en la parcela, podemos estar seguro de que un empresario turístico





no va a construir más m<sup>2</sup> que los necesarios para que su producto alcance una calidad competitiva. Lo que sería contradictorio con la finalidad del PMM es que lo que el mercado establece como cuantía de la "calidad competitiva" lo imposibilitara el planeamiento.

En quinto lugar, como objeción a las mayores edificabilidades del PMM se ha dicho que más que empelarse en la renovación de las explotaciones alojativas, estas nuevas superficies edificables se dedicarán a usos no vinculados directamente a aquéllas, principalmente locales comerciales. La crítica es muy relevante porque, en efecto, de producirse esta posibilidad no sólo no se fomentaría la recualificación de los inmuebles turísticos sino que se agravaría uno de los problemas principales del núcleo, como es el gran exceso de oferta comercial (con altos índices de degradación que afectan a la calidad del destino). De hecho, conviene señalar que el actual exceso deriva justamente de una aplicación durante las pasadas décadas de los planes originarios, en los que se diferenciaban las piezas alojativas de las propiamente comerciales. Sin embargo, dado que las primeras admitían como usos complementarios los comerciales (en el entendido de pequeñas tiendas interiores a los hoteles), en la práctica tales parcelas fueron creando verdaderos frentes de locales hacia la calle, que nada tenían que ver con el establecimiento turístico situado en el resto de la misma. Ciertamente, los aumentos de edificabilidad resultantes del PMM no pueden servir para repetir este proceso que ha sido muy negativo. Para evitarlo, se ha incorporado en la normativa un artículo específico para regular las actuaciones de renovación edificatoria de establecimientos turísticos que limita radicalmente las posibles desviaciones del objetivo de recualificación del PMM, estableciendo, entre otros preceptos, que el incremento de superficie edificada (gracias a la mayor edificabilidad asignada por el PMM), habrá de destinarse sólo al uso turístico, incorporándose los nuevos espacios a la unidad de explotación.

En sexto y último lugar, se ha hecho llegar la preocupación de los propietarios de parcelas turísticas de que al establecer el PMM una mayor edificabilidad, ello suponga que la valoración catastral del suelo se aumente significativamente con el resultado de una mayor carga impositiva. De entrada hay que decir que, a diferencia de otros usos en los que el valor del suelo va en relación directa a la edificabilidad del planeamiento, en las parcelas turísticas no es así. La valoración de un solar destinado a un establecimiento turístico debe hacerse mediante el método de explotación y el factor relevante no es tanto la superficie edificable (que influye en escasa medida) sino el número de camas; toda vez que la capacidad alojativa de una parcela no se altera, el valor del suelo no debería sufrir variaciones significativas. Pero es que además, de acuerdo con la legislación estatal, en el PMM se ha regulado detalladamente que el valor patrimonializado de la propiedad es el del aprovechamiento de derecho, que resulta de las determinaciones del planeamiento vigente previo (o de la licencia con la que se construyó el inmueble). El eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación (y se cumplen los deberes de cesión). De modo que, hasta tanto un propietario no lleve a cabo una obra de renovación, la mayor edificabilidad asignada por el PMM a su parcela no forma parte de su derecho de propiedad y, consiguientemente, no debe ser objeto de imposición.

### 2.8.3. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PIEZAS RESIDENCIALES

En el caso de que el uso característico sea alguno de los pormenorizados residenciales, los parámetros urbanísticos del PMM (edificabilidad, ocupación y alturas máximas en número de plantas) coincidirán con los establecidos por el PGO, adaptados a los nuevos términos de regulación del presente Plan. El PMM únicamente modifica dichos parámetros para viabilizar operaciones de renovación y aumento de la calidad de establecimientos turísticos de alojamiento y de establecimientos que fomenten la oferta complementaria.

### 2.8.4. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PIEZAS COMERCIALES

Al igual que en el uso residencial, en aquellas piezas cuyo uso característico sea el comercial, los parámetros urbanísticos del PMM coinciden con los establecidos por el PGO "traducidos". No obstante, como uno de los principales objetivos de este Plan es favorecer la renovación de los equipamientos comerciales, el PMM regula en el artículo 71 de la Normativa la ampliación de la superficie edificada a las parcelas comerciales, que se podrá materializar sobre rasante, como incentivo a la renovación. Este incremento será proporcional al coste de



las obras de conservación, rehabilitación o renovación a llevar a cabo sobre el inmueble existente, y su cuantía, con el límite máximo del 50% de la superficie edificable derivada de las condiciones normativas del PMM.

### 2.8.5. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PIEZAS RECREATIVAS Y DE EQUIPAMIENTOS

En aquellas piezas calificadas con uso característico recreativo o de equipamiento, el PMM admite que en ellos se puedan implantar ambos usos indistintamente y en cualquiera de sus categorías. La intención del PMM es que las piezas calificadas con estos usos dinamicen la Ciudad Turística, flexibilizando y abriendo el abanico de actividades a implantar en cada pieza, en función de las necesidades coyunturales de Costa Adeje en el momento de su ejecución. Para posibilitar esta flexibilización de usos, es necesario adaptar los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura del PGO, para posibilitar la implantación efectiva de los mismos. No obstante, del análisis de los parámetros de edificabilidad otorgados por el planeamiento vigente a las piezas de uso recreativo y de equipamientos, se observa que, fruto del origen de un gran número de planes parciales, no existe un criterio común en la asignación de sus valores normativos, aún cuando éstas presentan idénticas características de uso y ubicación.

Para solucionar este problema el PMM, ha establecido un criterio de edificabilidad común para las piezas recreativas y de equipamiento, en base al estudio de las superficies y edificabilidad reales de las piezas existentes. De las conclusiones obtenidas de dicho estudio, el PMM asigna el coeficiente de edificabilidad en aplicación de las siguientes condiciones:

- Una edificabilidad de **1,50 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s**. para piezas entre 0-4.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- Una edificabilidad de **1,00 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s**. para piezas entre 4.001 – 9.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- Una edificabilidad de **0,50 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s**. para piezas entre 9.001 – 14.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- Una edificabilidad de **0,25 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s**. para piezas entre 14.001 – 38.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- Una edificabilidad de **0,01 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s**. para piezas entre 38.001 - >340.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

A modo de excepción, el PMM establece a edificaciones con características especiales, como son las iglesias e inmuebles catalogados y el MAGMA, un coeficiente de edificabilidad coincidente con la edificabilidad (“traducida”) del PGO, para proteger sus actuales características. Establecida la edificabilidad sobre la piezas recreativas y de equipamientos y conforme a las características del entorno, se procede a comprobar y modificar en el caso que sea necesario, el porcentaje de ocupación y el número máximo de plantas, para posibilitar su materialización efectiva.

### 2.8.6. CRITERIOS DE REGULACIÓN DE USOS EN LAS PIEZAS DE ESPACIOS LIBRES

En la regulación general descrita en el Tomo V de Normativa se establece para todos los espacios libres la posibilidad de materializar un 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de edificabilidad.

### 2.8.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES

El PMM cumple con las recomendaciones que el PTOTT establece en el Capítulo 4: Disposiciones para la ordenación del espacio turístico, apartado 4.4 Criterios de ordenación edificatoria, respecto a la adaptación topográfica de las edificaciones y la superficie edificable normativa.

## 2.9. CAMBIOS EFECTUADOS EN LA ORDENACIÓN CON RESPECTO AL PGO VIGENTE

El PGO de Adeje establece los parámetros y usos necesarios para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, sin embargo el PMM considera que dicha planificación ha generado números problemas que han dificultado el buen desarrollo de la ciudad, propiciando la degradación de ésta. Por este motivo, el PMM establece modificaciones de usos y cambios de los parámetros urbanísticos, como la edificabilidad, altura, ocupación, separación a linderos de vía pública, etc. para dotar al ámbito territorial de ordenación de los instrumentos necesarios para convertirse en una ciudad turística de relevancia, que fomente la oferta turística y todos los espacios y actividades vinculados a este sector.

Estas modificaciones se muestran en las tablas comparativas de los parámetros urbanísticos del PMM y PGO, adjuntas en el Anexo de la Memoria de Ordenación, en las que a su vez se muestran los parámetros reales de las edificaciones de alturas en número de plantas (adaptadas a la nueva fórmula de cómputo del presente documento), porcentaje de ocupación y edificabilidad ( $m^2c/m^2s$ ).

El cálculo de los parámetros reales se ha realizado a través del análisis de la información contenida en la cartografía de Grafcan. Debido a que pueden existir errores en la estimación de la altura de las edificaciones que aparecen reflejadas en la mencionada cartografía, estos datos se consideran estimativos.





## 3. CONTENIDO OPERATIVO DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 3.1. INTRODUCCIÓN: LAS ACTUACIONES DEL PMM

Todo plan urbanístico –y el PMM lo es, según señala el artículo 7.1 de la LRMT– tiene dos vertientes: una que puede denominarse **reguladora** y otra que cabe calificar de **ejecutiva**.

El contenido de la primera lo constituyen fundamentalmente *determinaciones normativas* que tienen por objeto establecer el régimen de derechos y deberes de la propiedad inmueble así como las condiciones que deben respetar los actos que, justamente, son objeto de regulación urbanística. La clasificación y categorización del suelo, por ejemplo, es una determinación propia del *plan regulador*, ya que a través de la misma (y por referencia a la Ley) se define el contenido de derecho de propiedad.

La nota diferencial relevante entre la parte *reguladora* de un plan y su contenido ejecutivo, es que la primera no implica necesariamente que se proponga realizar ninguna actuación. Esta diferencia es especialmente clara en los ámbitos urbanos consolidados, sobre los que el plan que establece la ordenación pormenorizada señala en cada pieza las condiciones que debe cumplir la edificación o el régimen de admisibilidad de usos pormenorizados. Sin embargo, que una parcela tenga establecidas estas determinaciones (como siempre debe ser) no quiere decir que desde el plan se prevea que sobre la misma debe llevarse a cabo ninguna actuación. Los propietarios de una parcela edificada podrán solicitar la ejecución de distintos actos cuya regulación es objeto del plan (tanto de uso como de edificación) y, en ese caso, habrán de cumplir las normas contenidas en el mismo. Pero estas **actuaciones** sólo lo serán en el momento en que se lleven a cabo, sin que puedan considerarse previstas en el plan y, por tanto, parte de su contenido.

Muy distintas son, en cambio, las determinaciones de planeamiento que pueden considerarse *ejecutivas*, aquellas que en la doctrina se han incluido tradicionalmente bajo el epígrafe "ejecución del planeamiento". Así, por ejemplo, la delimitación de una unidad de actuación –aunque sea privada– tiene este carácter ya que con la misma el plan está estableciendo que, en un plazo determinado, dichos terrenos deben urbanizarse; también la previsión de la expropiación de unos terrenos que, siendo de dominio privado, se califican con destino dotacional público. Son estas determinaciones las que propiamente pueden denominarse **actuaciones** del planeamiento (no las que tienen un contenido regulador aunque se apliquen sobre eventuales actuaciones futuras). Y son justamente las *actuaciones* que forman parte del contenido del Plan las que han de ser objeto de análisis en cuanto a su viabilidad económica (a tal fin se introduce en el artículo 15 del RDL 2/2008 –según modificación por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013– la memoria de sostenibilidad económica).

Como ya se ha expuesto en el capítulo 1.2.5 de esta Memoria, el PMM, en tanto plan urbanístico, presenta las dos vertientes y, por tanto, contiene tanto determinaciones reguladoras como ejecutivas. Las segundas conforman lo que llamamos las actuaciones del PMM y a cuya descripción y justificación se refiere el presente capítulo.

### 3.2. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

#### 3.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Los Planes de Modernización se configuran como instrumentos ejecutivos que actúan sobre los núcleos turísticos consolidados con el fin de regenerar las infraestructuras y los establecimientos de alojamiento turístico y de oferta complementaria. Las actuaciones sobre el espacio público propuestas en el presente documento están dirigidas a la mejora y dinamización de la Ciudad Turística en consonancia con el

modelo de ordenación establecido. Conforme a este objetivo, en las actuaciones públicas se posibilita la implantación de nuevos usos y actividades acordes con el impulso turístico, así como que éstas puedan ser ejecutadas y gestionadas mediante una concesión. Esta fórmula incide en la posibilidad directa de que actuaciones de interés tengan la financiación necesaria para su ejecución y mantenimiento posterior.

El PMM de Costa Adeje contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a los cuales se hace partícipes de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de los siguiente objetivos genéricos:

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Inclusión de nuevos espacios libres.
- Incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, con propuestas en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra y estancia, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad de las ciudades turísticas de Costa Adeje-Arona vinculada a los colores y formas de su paisaje.

En relación con lo anterior, el PMM de Costa Adeje recoge una serie de actuaciones concretas de iniciativa pública contempladas en el Plano *OP-02 Actuaciones y ámbitos de desarrollo* a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en los correspondientes artículos de la normativa, así como los parámetros incluidos en las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones.

De esta forma, el PMM actúa sobre treinta y nueve puntos del espacio público, integrando en las mismas las intervenciones propuestas en los trabajos desarrollados por el Cabildo de Tenerife y el resto de administraciones públicas en el ámbito de la Ciudad Turística. Estas actuaciones se han agrupado en los cuatro sistemas urbanos descritos en las líneas estratégicas y a su vez, en grupos de actuaciones de similares características y objetivos que a continuación se exponen:

#### 1. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO

- A) mejora y acondicionamiento de un paseo marítimo continuo y accesible
- B) mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de accesos rodados a la costa (vías sin salida)

#### 2. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- A) mejora y acondicionamiento de vías peatonales transversales a la costa
- B) mejora y acondicionamiento de espacios libres existentes



- C) ejecución de espacios libres
- D) ejecución de equipamientos comunitarios

### 3. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL

- A) mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de avenidas comerciales

### 4. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD

- A) ejecución de carril bici
- B) creación de plazas de estacionamiento en vías públicas
- C) rediseño de intersecciones viarias
- D) modificación de la sección de calles para mejorar la circulación del tráfico rodado
- E) mejora, acondicionamiento y ampliación de conexiones peatonales transversales existentes sobre la tf-1
- F) ejecución de conexiones peatonales transversales sobre la tf-1
- G) adecuación de la estación de guaguas
- H) mejora y acondicionamiento de recorridos peatonales vinculados a los equipamientos estructurantes

La delimitación del área de intervención en suelo público es orientativa, y podrá sufrir modificaciones al incorporarse a la misma los suelos privados de interés público situados en el entorno de los establecimientos y terrazas de los establecimientos comerciales anexos, si se entiende que favorece a dar una solución de continuidad a la imagen urbana que se pretende alcanzar. Para que esta intervención adquiera un significado urbanístico pleno se deberán desarrollar mediante el instrumento administrativo apropiado público-privado, acuerdos con la esfera privada para unificar los espacios públicos con los privados. El coste estimado será el imputado al agente financiador de la administración pública.

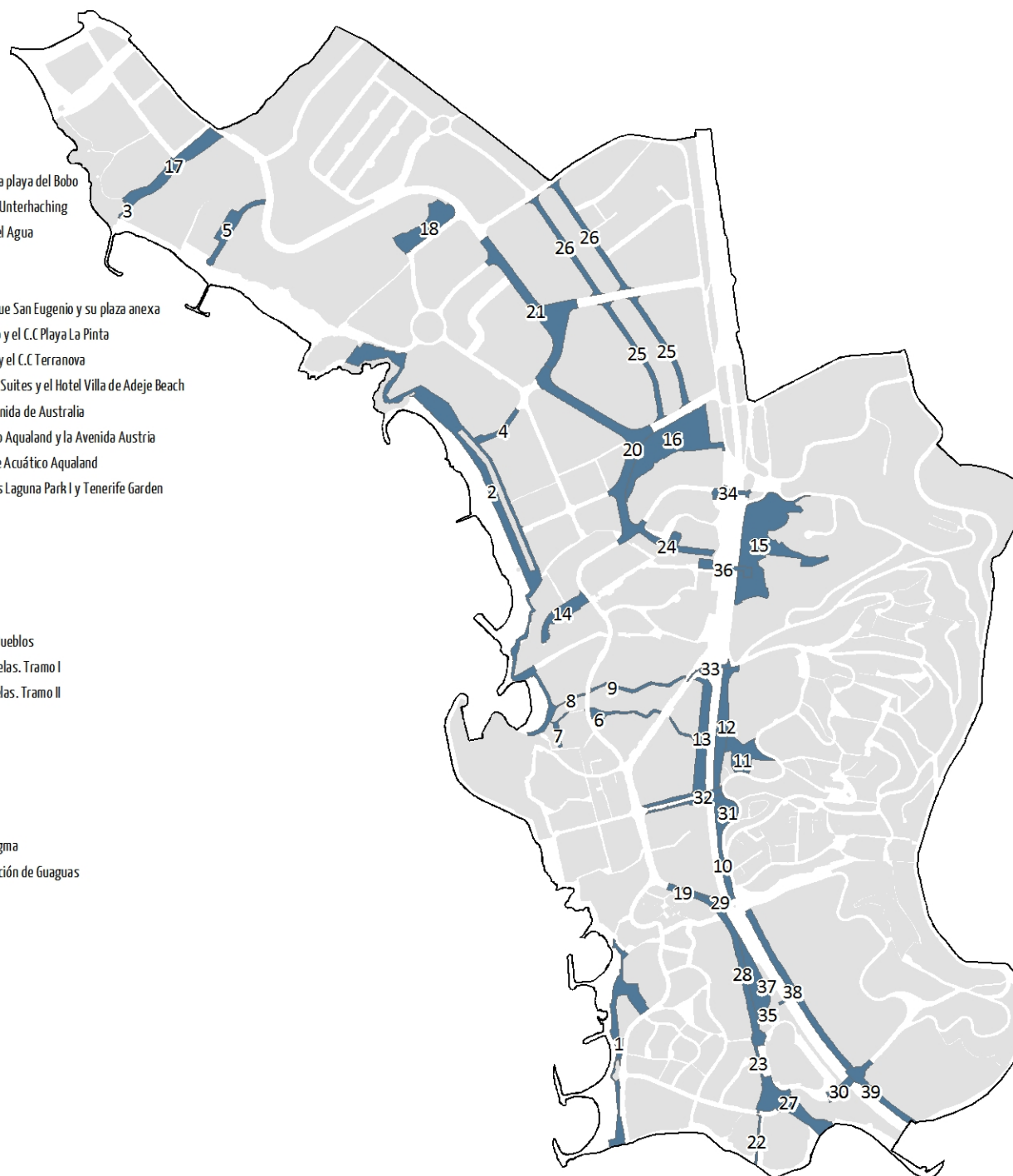
Cada una de las intervenciones sobre el espacio público se detalla pormenorizadamente en el Fichero de Actuaciones Públicas, anexo IV-A al Tomo V, y contiene recomendaciones orientativas sobre el concepto de la actuación que se pretende recrear. La materialización de las mismas vendrá determinada por unas líneas de diseño, que proporcionen una mejora de la competitividad, así como una identidad única del lugar. Éstas, vienen recogidas anteriormente en esta Memoria de Ordenación, y se regulan en el *Título V Condiciones normativas en intervenciones en el espacio público* del Tomo V: Normativa. La priorización y la programación de las actuaciones públicas se detalla en el Tomo X del Estudio Económico.

Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público del ámbito territorial del PMM de Costa Adeje deberán observar, además de las medidas ambientales establecidas de forma genérica, las medidas ambientales específicas, en su caso, expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.



#### ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

- 01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
- 02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
- 04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
- 05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril
- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque
- 19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos
- 20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
- 21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II
- 22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23 Ejecución de carril bici en la Avenida de los Pueblos. Tramo Magma
- 24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II
- 27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma
- 28 Ampliación de la sección de la Avenida de los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas
- 29 Plataforma de San Eugenio I
- 30 Plataforma de la Avenida V Centenario
- 31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33 Plataforma de la Avenida Europa
- 34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí
- 35 Plataforma del Siam Park
- 36 Plataforma del Parque San Eugenio
- 37 Adecuación de la Estación de Guaguas
- 38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall



Plano: Actuaciones en el espacio público en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia
















INTERVENCIÓN	FAMILIA	SISTEMA				PROPIETA POR		SUPERFICIE
		COSTERO	EE.LL.	COMERCIAL	MOVILIDAD	PMM	CRET	
01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	1-A	●				■		16.876 m <sup>2</sup>
02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	1-A	●					■	50.733 m <sup>2</sup>
03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	1-A	●				■		433 m <sup>2</sup>
04 Mejora acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris	1-B	●					■	3.008 m <sup>2</sup>
05 Mejora acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril	1-B	●				■		7.579 m <sup>2</sup>
06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa	2-A		●				■	3.783 m <sup>2</sup>
07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta	2-A		●				■	1.322 m <sup>2</sup>
08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova	2-A		●				■	515 m <sup>2</sup>
09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situado junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach	2-A		●				■	3.180 m <sup>2</sup>
10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	2-B		●			■		5.137 m <sup>2</sup>
11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	2-B		●			■		9.416 m <sup>2</sup>
12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	2-B		●			■		11.909 m <sup>2</sup>
13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden	2-B		●				■	13.451 m <sup>2</sup>
14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo	2-B		●			■		7.163 m <sup>2</sup>
15 Ejecución del Parque San Eugenio	2-C		●			■		40.641 m <sup>2</sup>
16 Ejecución del Parque Mare Verde	2-C		●				■	29.585 m <sup>2</sup>
17 Ejecución del Parque Barranco del Agua	2-C		●			■		13.994 m <sup>2</sup>
18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	2-D		●			■		12.556 m <sup>2</sup>
19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos	3-A			●			■	2.206 m <sup>2</sup>
20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I	3-A			●			■	28.972 m <sup>2</sup>
21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II	3-A			●		■		23.200 m <sup>2</sup>
22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia	4-A				●		■	1.198 m <sup>2</sup>
23 Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	4-A				●		■	1.011 m <sup>2</sup>
24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla	4-B				●		■	6.373 m <sup>2</sup>
25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	4-B				●	■		14.393 m <sup>2</sup>
26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	4-B				●	■		14.165 m <sup>2</sup>
27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	4-C				●		■	15.401 m <sup>2</sup>
28 Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	4-D				●		■	12.350 m <sup>2</sup>
29 Plataforma de San Eugenio I	4-E				●	■		1.865 m <sup>2</sup>
30 Plataforma de la Avenida V Centenario	4-E				●	■		2.773 m <sup>2</sup>
31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	4-E				●	■		7.416 m <sup>2</sup>
32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	4-E				●	■		3.843 m <sup>2</sup>
33 Plataforma de La Avenida Europa	4-E				●	■		1.516 m <sup>2</sup>
34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	4-E				●	■		2.205 m <sup>2</sup>
35 Plataforma del Siam Park	4-F				●	■		523 m <sup>2</sup>
36 Plataforma del Parque San Eugenio	4-F				●	■		3.631 m <sup>2</sup>
37 Adecuación de la Estación de Guaguas	4-G				●	■		10.382 m <sup>2</sup>
38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park	4-H				●	■		13.477 m <sup>2</sup>
39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall	4-H				●	■		7.333 m <sup>2</sup>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones en el espacio público y correspondencia con actuaciones propuestas por otras administraciones públicas. Elaboración: Propia



A continuación se expone la matriz general de Materiales utilizados en las 39 intervenciones públicas del presente PMM, así como la localización general dentro del ámbito de la Zona Turística de Adeje:

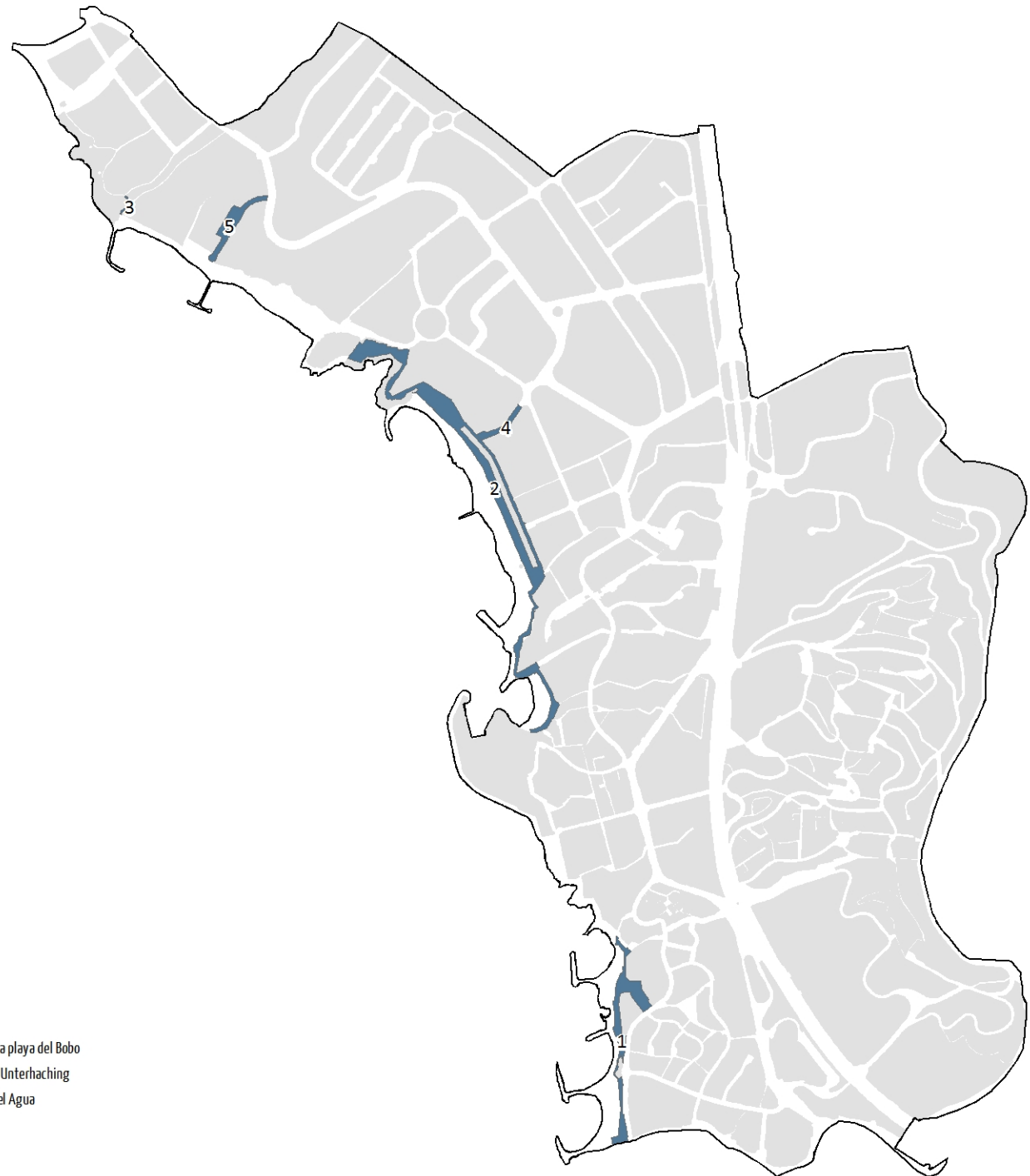
	Pavimentos estancias	Pav. recorridos	Mob. estancias	Mob. recorridos	Vegetación	Luminarias	Materiales superficiales	Pistas	Calzada	Especiales												
	color claro, formas suaves	color claro maderas	color oscuro, formas geo.	color oscuro, formas geo.	color claro, formas suaves	porte alto	porte medio	porte bajo	porte alto	porte medio	rasante	color claro	callado	picón	rocas basalto	carril bici	running	adoquín	asfalto	apts. gym	esculturas	proyección
																						
01 Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
02 Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
03 Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
04 Calle Paris	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
05 Calle El Beril	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
06 Vía peatonal junto a los Apts. Parque San Eugenio y su plaza anexa	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
07 Vía peatonal junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
08 Vía peatonal junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
09 Vía peatonal junto al H. Flamingo Suites y el H. Villa de Adeje Beach	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10 Área ajardinada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11 Espacio libre entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12 Espacio libre entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13 Espacio libre entre la TF-1 y los Apts. Laguna Park I y Tenerife Garden	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
14 Calle Valencia y el espacio libre anexo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
15 Parque San Eugenio	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
16 Parque Mare Verde	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
17 Parque Barranco del Agua	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
18 Equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
19 Avenida de Los Pueblos	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
20 Avenida de Bruselas. Tramo I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
21 Avenida de Bruselas. Tramo II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
22 Carril bici en la Calle Bolivia	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
23 Carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
24 Aparcamientos en la Calle Castilla	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
25 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
26 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
27 Intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
28 Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
29 Plataforma de San Eugenio I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30 Plataforma de la Avenida V Centenario	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
33 Plataforma de La Avenida Europa	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
35 Plataforma del Siam Park	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
36 Plataforma del Parque San Eugenio	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
37 Adecuación de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
38 Eje peatonal del Siam Park	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
39 Viario de acceso al centro comercial Siam Mall	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Plano: Matriz General de los materiales de las Actuaciones en el espacio Público en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia










### 3.2.2. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO

-  01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
-  02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
-  03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
-  04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
-  05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril

Plano: Actuaciones sobre el Sistema Costero en el PMM de Adeje. **Elaboración:** Propia

### 1-A) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE UN PASEO MARÍTIMO CONTINUO Y ACCESIBLE

Se incluyen en esta familia de intervenciones, las actuaciones dirigidas a la creación de un paseo marítimo continuo reconocible, accesible y sin obstáculos, que permita recorrer peatonalmente el frente costero de la Ciudad Turística desde la Playa de La Enramada (en Adeje) hasta la Playa de Los Tarajales (en Arona), y disfrutar de la gran diversidad de espacios que surgen a lo largo de la costa.

Conforman este grupo las siguientes actuaciones:

- 01: Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo
- 02: Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03: Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua

En función del grado de renovación de las infraestructuras y las obras de urbanización que requieran, las actuaciones identificadas en este grupo pueden requerir dos niveles de intervención: bajo (renovación parcial de tramos peatonales existentes) o alto (tramos peatonales de nueva ejecución). La actuación número 03 *Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua* requiere la construcción de un paso elevado sobre el Barranco del Agua que conecte los tramos de paseo existente en los márgenes del citado barranco.

Las actuaciones sobre el Paseo Marítimo resuelven el encuentro del espacio urbano con la costa conforme a los siguientes criterios de intervención comunes:

- a) Clarificar los recorridos peatonales mediante un adecuado diseño, ampliando la sección útil del paseo en aquellos puntos que sea viable técnicamente y no conlleven la expropiación de espacios privados para su materialización.
- b) Mejorar los accesos a las playas y al paseo, así como la conexión entre las diferentes cotas del paseo marítimo, garantizando el tránsito de personas con movilidad reducida.
- c) Disponer del balizamiento necesario que permita el recorrido ciclista a lo largo del paseo.
- d) Propiciar la incorporación de áreas estanciales y miradores que favorezcan la implantación de actividades o servicios complementarios a lo largo de su recorrido, aprovechando las potencialidades de los recursos paisajísticos presentes en el entorno.
- e) Integrar en el diseño espacios de sombra (vegetación de alto porte y pérgolas), capaces de mitigar los efectos del sol, favoreciendo el paseo y la estancia a lo largo de su recorrido.
- f) Emplear materiales de alta durabilidad capaces de resistir el paso del tiempo en condiciones de ambiente salino y alta radiación solar.
- g) Eliminar los escombros y la vegetación invasora presente en los cauces de los barrancos que atraviesan el paseo.

Con carácter específico, la actuación 05 requiere el estudio del comportamiento hidráulico del Barranco del Agua, con el fin de prever en su diseño medidas correctoras ante posibles crecidas del cauce.



GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COSTERO		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
1-A	NUMERO	NOMBRE		
●	01	Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	16.876,71	1.687.600
●	02	Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	51.645,54	12.703.208
●	03	Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	433,89	151.550
		<b>TOTALES</b>	<b>89.956,14</b>	<b>14.542.358</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 1-A del Sistema Costero del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 1-B) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE ACCESOS RODADOS A LA COSTA (VÍAS SIN SALIDA)

El objetivo principal de las actuaciones incluidas en este grupo es potenciar y mejorar los accesos a la costa desde las vías sin salida existentes junto al paseo marítimo, priorizando la circulación peatonal en detrimento del vehículo.

Se incluyen en esta familia las siguientes actuaciones:

- 04: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris
- 05: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril.

En estas actuaciones se propone la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización (nivel de intervención bajo) conforme a los siguientes criterios:

- a) Redimensionar la sección de la vía a favor del peatón, ampliando las aceras. Para la consecución de este objetivo se adoptarán medidas como:
  - la reducción del carril de circulación a la sección mínima necesaria.
  - la eliminación de las plazas de aparcamiento en superficie a lo largo de la vía (salvo en las bolsas de aparcamiento existentes que mantendrán su número de plazas)
  - la transformación de la calle en una vía de tráfico restringido, que solo permita el acceso a los garajes, a los vehículos de abastecimiento y bolsas de aparcamiento, permitiendo en la medida de lo posible apeaderos para las guaguas turísticas.
  - la optimización de las bolsas de aparcamiento creando un anillo de circulación único.
  - la adecuada definición y separación de las áreas de tránsito peatonal y rodado, mediante una banda ajardinada, disponiendo vegetación de alto porte como elemento separador de ambientes.
- b) Mejora de los accesos al paseo marítimo, aumentando su sección útil y adaptándolas al tránsito de personas con movilidad reducida.



- c) Generar zonas de estancia en su encuentro con el paseo marítimo, disponiendo en todo caso de mobiliario apto para el descanso y pérgolas que garanticen zonas de sombra.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COSTERO		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
1-B	NUMERO	NOMBRE		
●	04	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris	3.008,89	451.200
●	05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril	7.579,73	1.136.850
		<b>TOTALES</b>	<b>10.588,62</b>	<b>1.588.050</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 1-B del Sistema Costero del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

El presente Plan de Modernización propone, a modo de recomendación, que en la *Continuación del paseo marítimo en la playa de La Enramada*, espacio situado en un suelo urbanizable en proceso de ejecución, se tomen en consideración las siguientes medidas: mejorar la conexión de la playa de La Enramada con la Ciudad Turística, a través del trazado de un paseo marítimo que complete y dé continuidad al eje litoral de Costa Adeje e integre los accesos existentes junto a otras nuevas conexiones, que faciliten la movilidad peatonal y el acceso directo a la playa.







## ADECUACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE BARRANCO DE TROYA Y PLAYA DEL BOBO

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA COSTERO



Plano situación



Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención





## ADECUACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE BARRANCO DE TROYA Y PLAYA DEL BOBO



Concepto de la intervención

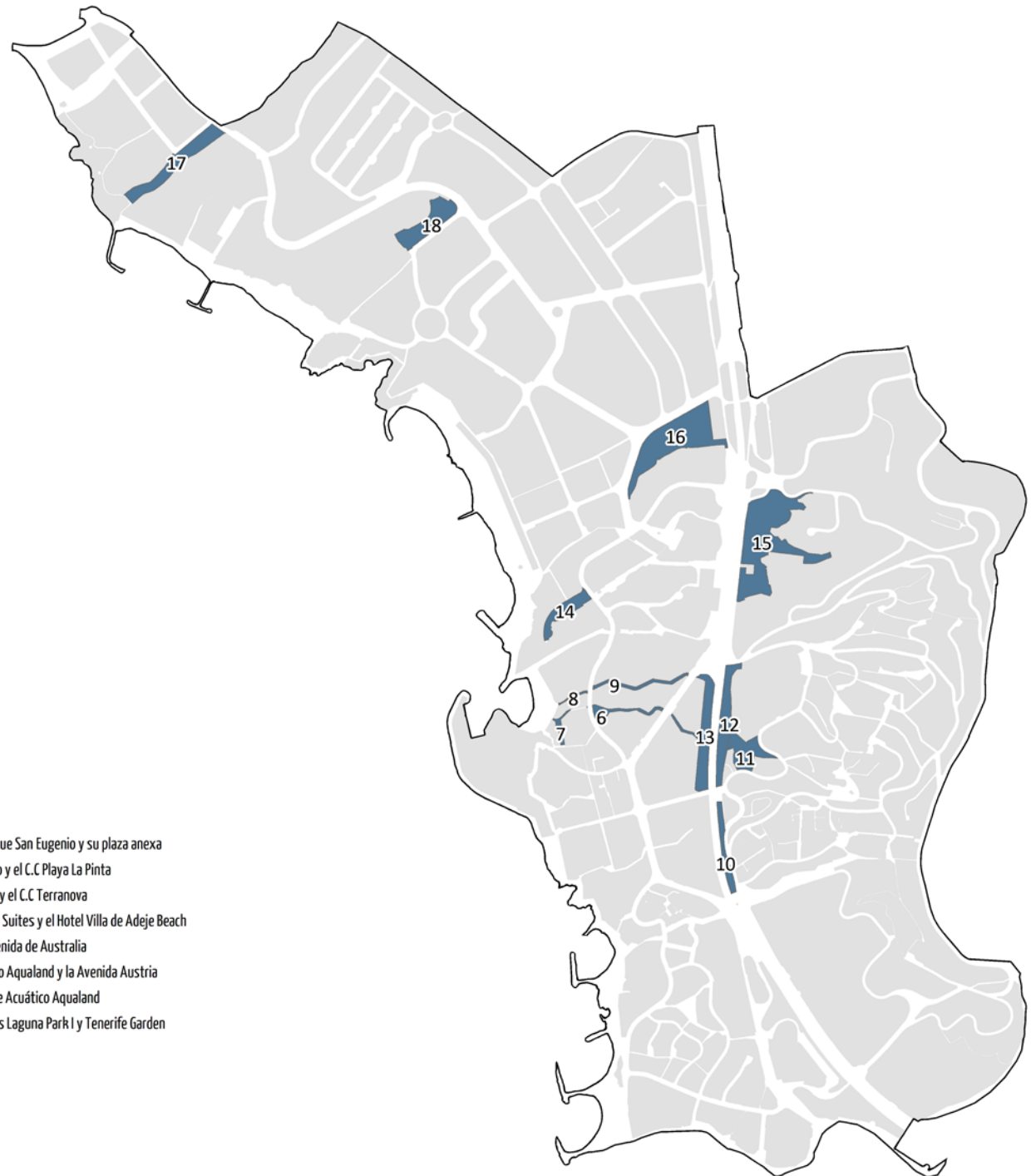


Planta



Propuesta de intervención

### 3.2.3. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situado junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque

Plano: Actuaciones sobre el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos en el PMM de Adeje. Elaboración: Propia





## 2-A) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE VÍAS PEATONALES TRANSVERSALES A LA COSTA

Estas actuaciones pretenden, a través de la renovación de las vías peatonales transversales a la costa existente, mejorar la calidad paisajística del espacio turístico, potenciar los recorridos en el sentido costa-cumbre (fundamentalmente para los turistas que se alojan en las zonas más altas), así como conectar a través de ellos los principales puntos y equipamientos de la Ciudad Turística.

Las actuaciones identificadas en este grupo son:

- 06: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa.
- 07: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta.
- 08: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova.
- 09: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach.

Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones señaladas se consideran de carácter superficial, las cuales consisten en: la sustitución de pavimentos y elementos degradados, la mejora del mobiliario urbano y la iluminación, la creación (o regeneración si fuese el caso) de áreas estanciales si la sección útil así lo permite, la construcción de accesos adaptados a personas de movilidad reducida y canalización de barranquillos si fuese necesario, así como el camuflaje de los cerramientos de las edificaciones anexas al paseo, (mantenimiento la vegetación existente e incorporando vegetación de alto porte y tapizante).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
2-A	NUMERO	NOMBRE		
●	06	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa.	3.783,68	378.300
●	07	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta.	1.322,95	132.200
●	08	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova.	515,47	51.500
●	09	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach.	3.180,45	318.000
		<b>TOTALES</b>	<b>8.802,55</b>	<b>880.000</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-A del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## 2-B) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES

Integran esta familia las intervenciones de renovación de espacios libres existentes que forman parte de la red principal de espacios libres y que, por su situación estratégica, se consideran imprescindibles para fomentar, - junto con las obras de mejora y acondicionamiento de sus conexiones peatonales-, corredores medioambientales para peatones en el sentido costa-cumbre y mejorar la calidad paisajística de la Ciudad Turística Arona-Adeje.



Las actuaciones de renovación de espacios libres existentes propuestos por el PMM son:

- 10: Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria
- 11: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14: Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo

Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones, todas ellas de nivel superficial, consisten en: la sustitución de pavimentos y elementos degradados, la mejora del mobiliario urbano y la iluminación, la creación (o regeneración si fuese el caso) de áreas estanciales y de recreo adosadas al recorrido peatonal, la construcción de accesos adaptados a personas de movilidad reducida e integración de los encuentros con las conexiones peatonales existentes, así como el mantenimiento y/o incorporación de vegetación que actúe como barrera visual y acústica con la autopista y las edificaciones colindantes según los casos.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
2-B	NUMERO	NOMBRE		
●	10	Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	5.137,32	513.700
●	11	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	9.416,61	941.600
●	12	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	11.909,62	1.190.900
●	13	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden	13.451,13	1.345.100
●	14	Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo	7.163,04	716.300
		<b>TOTALES</b>	<b>47.077,72</b>	<b>4.707.600</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-B del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 2-C) EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Estas intervenciones pretenden la puesta en valor de suelos en estado de abandono, -que en la actualidad suponen un impacto visual negativo en el espacio turístico-, como espacios de oportunidad con la suficiente entidad para albergar un gran parque urbano y/o dotacional e integrarse en el sistema de espacios libres y corredores ambientales propuestos en la Ciudad Turística de Costa Adeje.

Las actuaciones incluidas en este grupo son:

- 15: Ejecución del Parque San Eugenio
- 16: Ejecución del Parque Mare Verde



- 17: Ejecución del Parque Barranco del Agua

A excepción de la ejecución del parque propuesto sobre el Barranco del Agua (Actuación nº 18), cuyas obras alcanzan un nivel de intervención alto debido a la necesidad de canalizar previamente el cauce del mencionado barranco, el resto de actuaciones requieren trabajos de carácter superficial o de reposición.

Los distintos parques propuestos se conformarían bajo los siguientes criterios de intervención comunes:

- a) Incluir los elementos funcionales de un espacio público de ocio y esparcimiento adaptadas a la topografía del terreno, tales como caminos, zonas estanciales y miradores, mobiliario, aparcamientos y/o módulos de servicios conforme a la tematización de usos de cada parque:
  - o Parque San Eugenio: actividades vinculadas al disfrute de la naturaleza (senderismo, circuitos deportivos...)
  - o Parque Mare Verde: actividades vinculadas al ocio activo (áreas de esparcimiento de equipamiento cultural y/o deportivo complementarias a la actividad turística como pueden ser zonas de juego de niños por edades, skate park, paseo de fitness, espacios abiertos para eventos al aire libre, mercadillo temporal...)
  - o Parque Barranco del Agua: actividades vinculadas y/o relacionadas con el disfrute de la costa
- b) Dar un tratamiento paisajístico a toda la zona a través de la intervención en el relieve del terreno con utilización de especies vegetales de diferentes tipos, colores y texturas, con bajo mantenimiento.
- c) Mejorar sus accesos e incorporar en su diseño un carril bici que conecte con el recorrido que se genera dentro de los núcleos turísticos de Arona y Adeje, con aparcabici y un sistema de préstamos en su interior.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
	2-C	NUMERO		
●	15	Ejecución del Parque San Eugenio	40.641,74	4.064.100
●	16	Ejecución del Parque Mare Verde	29.585,23	4.340.316
●	17	Ejecución del Parque Barranco del Agua	13.994,27	3.148.650
		<b>TOTALES</b>	<b>84.221,24</b>	<b>11.553.066</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-C del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## 2-D) EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Se incluye en este grupo la actuación:

- 18: Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque

El objetivo principal de la intervención es la inserción de esta pieza urbana, situada en el corazón del sector Fañabé-El Duque- donde se sitúa la oferta turística de mayor calidad de Costa Adeje-, en el sistema de espacios libres y equipamientos de la Ciudad Turística, generando un eje transversal- junto con el espacio libre adyacente situado al otro lado de la Calle Bruselas-, que conecta el Parque Lineal de Adeje con la costa.

La propuesta plantea la puesta en valor de un espacio infrautilizado e inaccesible que, pese a contar con un tratamiento ajardinado cuidado, se encuentra rodeado por un muro perimetral y especies vegetales de entidad importante que impiden el acceso y/o visión hacia el interior. Para ello se reubica el espacio libre previsto inicialmente en otra pieza dotacional del área no ejecutada y se incorpora un cambio de uso en la Normativa referida a esta pieza pública, posibilitando el desarrollo de un equipamiento comunitario en cualquiera de sus modalidades, que sirva de soporte de un programa de usos y actividades más orientado al servicio al turista.

Teniendo en cuenta su localización junto a hoteles de gran calidad, se recomienda el desarrollo de una edificación que pudiera albergar usos referidos a una actividad cultural-recreativo de forma ordenada y tranquila, que no genere molestias sobre su entorno inmediato (tipo museo asociado a un Jardín Botánico), que permita el mantenimiento y/o incorporación de vegetación que actúe como barrera visual y acústica con las infraestructuras turísticas anexas.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
	2-D	NUMERO		
●	18	Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	12.556,73	3.139.000
		<b>TOTALES</b>	<b>12.556,73</b>	<b>3.139.000</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-D del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

A modo de recomendación, el PMM propone que en los espacios libres situados en suelos urbanizables en vías de desarrollo, se adopten las siguientes medidas:

- Parque la Enramada: mejorar la conexión transversal de la costa de la Enramada con la Ciudad Turística, a través de un eje verde que funcione como remate del sistema de espacios libres propuesto. Para ello se propone el acondicionamiento de un parque urbano, implantando servicios compatibles con la actividad turística, una plataforma destinada a eventos y nuevas conexiones peatonales entre la avenida y el paseo marítimo.
- Conexión entre el Barranco del Agua y el Parque Lineal: conectar los ejes verdes propuestos para la Ciudad Turística de Adeje, a través de la ejecución de la conexión del Barranco del Agua con el Parque Lineal, resolviendo los problemas derivados de la diferencia de cota entre ambas. Esta operación debería poner en valor todos los recursos de los que dispone el área, convirtiendo este ámbito en un punto importante de la ciudad.
- Adecuación del Barranco del Agua II: mejorar la conexión transversal entre la costa y la Ciudad Turística, integrando el paso transversal del Parque Lineal de Adeje y añadiendo un recorrido ciclista.
- Parque Lineal-tramos III y IV: crear un eje que conecte longitudinalmente las cotas altas de Costa Adeje. El eje longitudinal se podría constituir con la conexión con el Barranco del Agua, el Parque Lineal y el Parque Mare Verde. En este espacio se propone ejecutar el tramo III del Parque Lineal, configurándolo como acceso y remate del entorno de San Ginés-Llano de las Casitas, integrando la Calle Agando y añadir un carril bici que conecte con el recorrido que se genera dentro de los núcleos turísticos de Arona y Adeje.









## PARQUE DE LA ENRAMADA

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



Plano situación



Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención





## PARQUE DE LA ENRAMADA



Concepto de la intervención



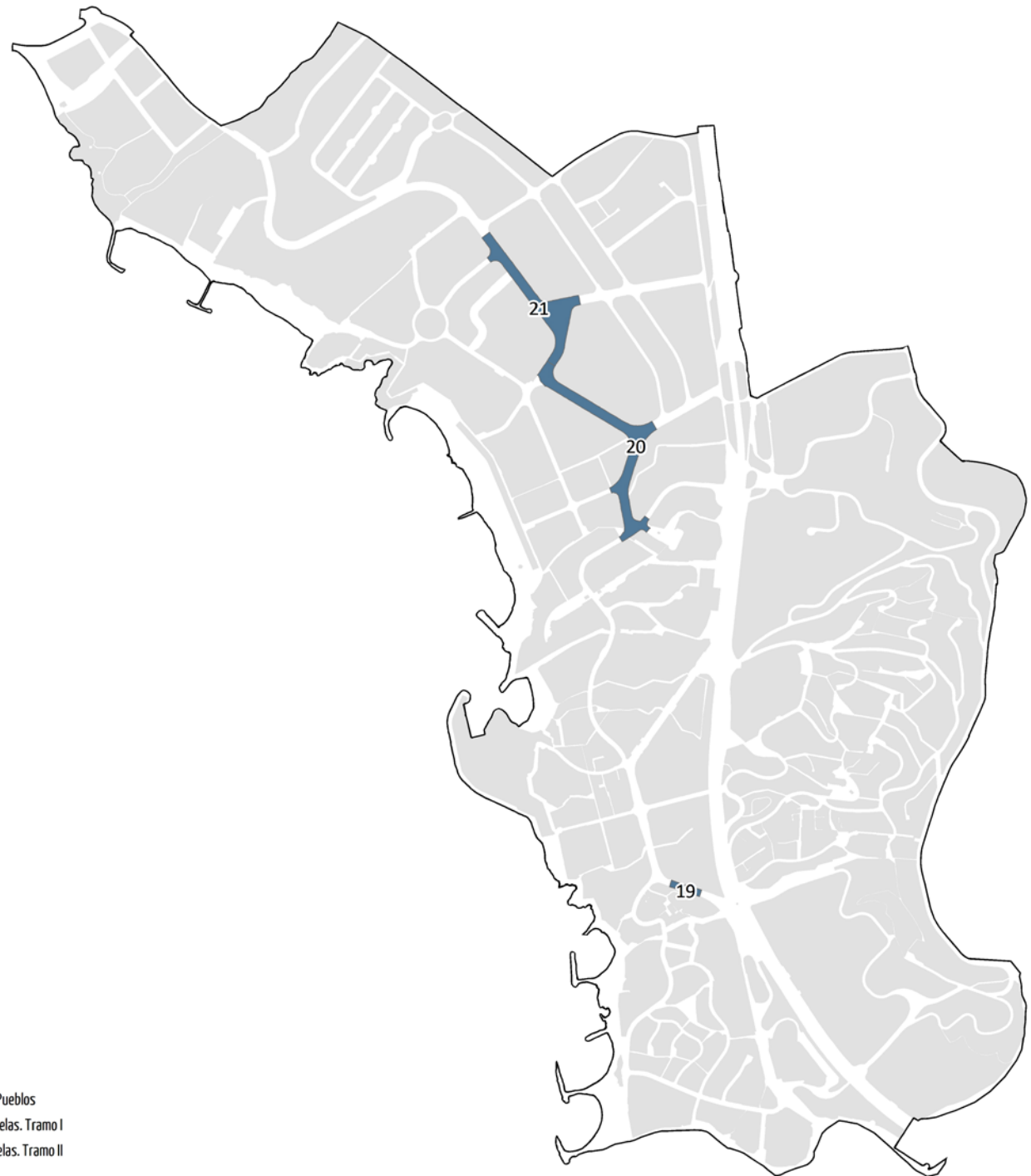
Planta






Propuesta de intervención



### 3.2.4. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL

-  19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos
-  20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
-  21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II

Plano: Actuaciones sobre el Sistema Comercial en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



### 3-A) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE AVENIDAS COMERCIALES

Estas actuaciones pretenden, a través de la reconfiguración de la sección del viario, consolidar y dar continuidad a un eje comercial que recorra longitudinalmente la Ciudad Turística Arona-Adeje desde la ZCA de Los Cristianos (a la altura del futuro intercambiador del Tren del Sur) hasta los Centros Comerciales Plaza del Duque y El Duque, apoyándose en las avenidas comerciales existentes. Las intervenciones propuestas para la materialización efectiva de dicho eje comercial son:

- 19: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos.
- 20: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
- 21: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II

Estas intervenciones tienen dos objetivos básicos. En primer lugar, crear una identidad homogénea a todo el eje, haciendo extensivo la imagen del espacio urbano desarrollada en las renovaciones recientes de las Avenidas Rafael Puig Lluvina, España y Calle Londres, o en proceso de ejecución (primer tramo de la Avenida de Los Pueblos). Por otro, ordenar y limitar los excesivos tráfico rodados, favoreciendo el tránsito peatonal.

En la práctica, estos objetivos suponen una reconfiguración por completo de la vía: reducir el número de carriles de circulación, reordenar las bandas de servicio -aparcamiento, carga y descarga, paradas de guaguas, taxis y recogida de residuos-; eliminar la rambla central, incorporar un carril bici, ajustar las dimensiones de las intersecciones al nuevo modelo de calle, resolver los problemas de articulación existentes entre las diferentes avenidas, así como ampliar las plataformas peatonales en las que, -si el ancho disponible lo permite-, incorporar nuevas áreas de estancia que potencien el espacio peatonal no únicamente como un lugar de paso, sino como un lugar de disfrute.

Estas intervenciones viarias requieren la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COMERCIAL		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
3-A	NUMERO	NOMBRE		
●	19	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos.	2.206,35	330.900
●	20	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I	28.972,53	4.026.000
●	21	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II	23.200,57	3.480.000
		<b>TOTALES</b>	<b>54.379,45</b>	<b>7.836.900</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 3-A del Sistema Comercial del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



## ADECUACIÓN DE LA AVENIDA BRUSELAS. TRAMO II

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA COMERCIAL



Plano situación



Plano emplazamiento

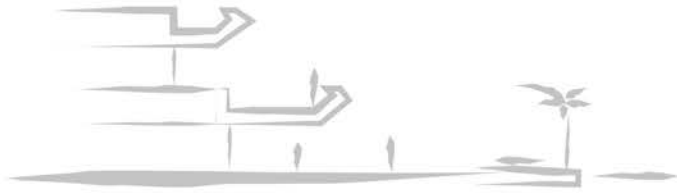


Foto del estado actual de la intervención





## ADECUACIÓN DE LA AVENIDA BEUSELAS. TRAMO II



Concepto de la intervención

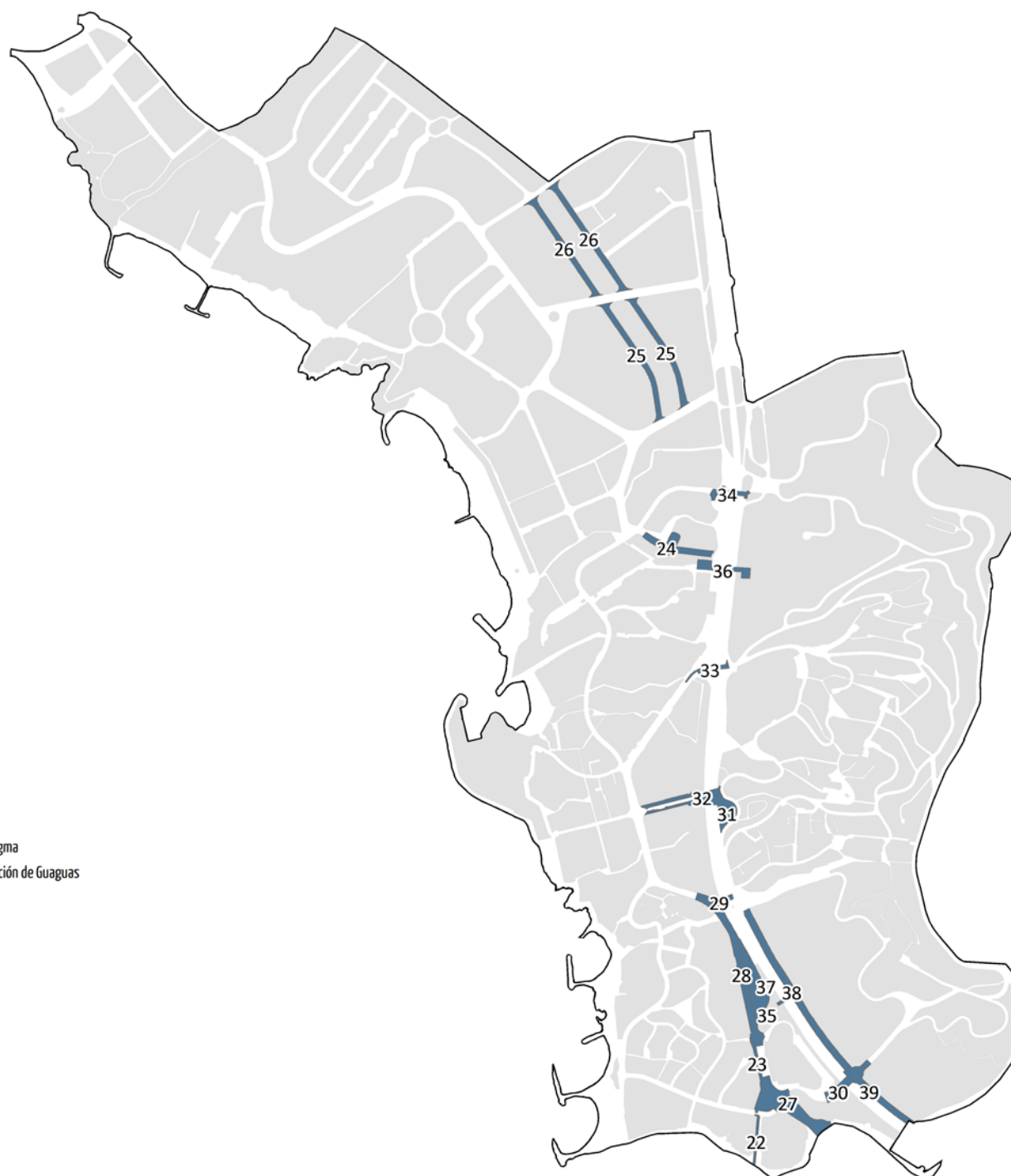


Planta





















Propuesta de intervención

### 3.2.5. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD

-  22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
-  23 Ejecución de carril bici en la Avenida de los Pueblos. Tramo Magma
-  24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
-  25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
-  26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II
-  27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma
-  28 Ampliación de la sección de la Avenida de los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas
-  29 Plataforma de San Eugenio I
-  30 Plataforma de la Avenida V Centenario
-  31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
-  32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
-  33 Plataforma de La Avenida Europa
-  34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sarti
-  35 Plataforma del Siam Park
-  36 Plataforma del Parque San Eugenio
-  37 Adecuación de la Estación de Guaguas
-  38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park
-  39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall

Plano: Actuaciones sobre el Sistema de Movilidad en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia





#### 4-A) EJECUCIÓN DE CARRIL BICI

Se propone introducir en la Ciudad Turística el uso de la bicicleta no sólo como un instrumento deportivo-recreativo sino como un auténtico medio de transporte alternativo al vehículo. Conforme al estudio de las características del territorio, se prevé la creación de una plataforma reservada para bicicletas que conecte las principales áreas turísticas de Arona y Adeje, dando solución de continuidad a los tramos ya ejecutados en Arona. Se plantean dos modos de circulación con bicicleta: carril exclusivo para bicicletas segregado de la calzada o la coexistencia entre la bici, el peatón y el vehículo en vías de baja velocidad y uso restringido a vehículos.

Se incluyen en este grupo las intervenciones que suponen únicamente obras de ejecución de un tramo de carril bici segregado de la calzada a través de la reconfiguración de la acera. Entre ellas se encuentran las siguientes:

- 22: Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23: Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma

El carril bici propuesto tiene una sección transversal de 2,50 metros de ancho, proporcionando mayor seguridad y comodidad de los usuarios. Será provista de señalización vertical y horizontal que informe a todos los usuarios de la vía y permita circular en condiciones de seguridad y comodidad. El alcance de estas intervenciones es bajo.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-A	NUMERO	NOMBRE		
●	22	Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia	1.198,33	119.800
●	23	Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	1.011,13	101.100
		<b>TOTALES</b>	<b>3.209,46</b>	<b>220.900</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-A del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-B) CREACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS

Para mejorar la experiencia del peatón en las zonas con mayor atractivo y áreas de centralidad de la Ciudad Turística, fundamentalmente en su entorno costero y comercial, se han ampliado las aceras de los viarios en detrimento de los carriles de circulación y sus bandas de aparcamiento, con la consiguiente disminución del número de aparcamientos. Para evitar el tráfico de agitación de vehículos en búsqueda de estacionamiento, la proliferación de aparcamientos no regulados o en doble fila en dichas zonas, el PMM prevé la reubicación de las plazas perdidas en aparcamientos disuasorios en zonas exteriores donde se pueda realizar intercambios modales, en donde aparcar y desplazarse en bici, taxi, andando y/o en guagua.

En este grupo de actuaciones se han incluido las intervenciones sobre aquellos viarios que, mediante una adaptación de su sección a su verdadera demanda de uso, permitan crear nuevas bandas de aparcamiento en sus márgenes. Entre ellas se encuentran:

- 24: Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25: Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26: Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II



Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones, con un alcance de nivel medio a bajo, consisten en: la reducción de dos carriles por sentido a uno, la disposición de dos bandas de estacionamiento dispuestos en oblicuo a ambos lados de la vía, así como la creación de aceras que mejoren su conexión peatonal. En el caso concreto de la intervención 35: *Creación de aparcamientos en la Calle Castilla*, se amplía la actual bolsa de aparcamientos ocupando el espacio libre situado junto a la parcela donde se sitúan las actuales instalaciones del Sky Park (actualmente cerradas) y su adecuación con elementos de sombra, áreas estanciales y zonas ajardinadas.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-B	NUMERO	NOMBRE		
●	24	Creación de aparcamientos en la Calle Castilla	6.373,77	637.300
●	25	Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	14.393,86	1.339.300
●	26	Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	14.165,64	1.416.500
<b>TOTALES</b>			<b>34.933,27</b>	<b>3.393.100</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-B del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-C) REDISEÑO DE INTERSECCIONES VIARIAS

Se incluye en este grupo una única intervención:

- 27: Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma

Conforme a las disposiciones recogidas en el PGO de Arona, la reconfiguración del acceso a Costa Adeje desde el enlace "Salida 28: Playa de Las Américas" (localizado en el municipio de Arona), generaría un acceso desde la Calle Llanos de Troya que dejaría infrutilizada la glorieta de la Avenida de Los Pueblos con la Avenida Arquitecto Gómez Cuesta. A su vez, se precisaría la ejecución de una glorieta en la actual intersección con la Avenida V Centenario para reforzar las conexiones transversales hacia la costa de la parte alta de la Ciudad Turística de Adeje.

Esta actuación requiere, tras reconfiguración de las mencionadas intersecciones, la adecuación de aceras y zonas ajardinadas así como la incorporación en el diseño del espacio libre situado en la intersección con la Avenida V Centenario, el trazado de una plataforma adaptada para la circulación en bicicleta que dé solución de continuidad a los tramos previstos en la Calle Bolivia y Avenida de Los Pueblos. Se entiende supondrán la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior del viario (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-C	NUMERO	NOMBRE		
●	27	Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	15.401,25	2.310.150
<b>TOTALES</b>			<b>15.401,25</b>	<b>2.310.150</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-c del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



#### 4-D) MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE CALLES PARA MEJORAR LA CIRCULACIÓN DEL TRÁFICO RODADO

Conforma esta familia una única actuación:

- 28: Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas

El objetivo principal de la intervención es mejorar la fluidez de la circulación rodada de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas, dando continuidad a la sección viaria existente en el entorno del Magma Arte & Congresos (con dos carriles por sentido y mediana) en todo su trazado.

Esta intervención podrá desarrollarse una vez que se haya producido la reconfiguración de la Estación de Guaguas a una parada preferente (26: *Adecuación de la Estación de Guaguas*), ya que requiere la eliminación de los carriles que bordean a la actual estación y su traslado en el frente principal de la parcela, eliminando la actual bifurcación de carriles de la Avenida de Los Pueblos. La sección de la vía se reconfigura a su vez para introducir una plataforma reservada para bicicletas (con la intención de generar un circuito ciclista con la Ciudad turística de Arona), eliminando la banda de aparcamientos en línea existente y modificando la disposición de las áreas ajardinadas actuales. Esta intervención requiere la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior del viario (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-D	NUMERO	NOMBRE		
●	28	Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	12.350,69	3.087.500
		<b>TOTALES</b>	<b>12.350,69</b>	<b>3.087.500</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-D del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-E) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE CONEXIONES PEATONALES TRANSVERSALES EXISTENTES SOBRE LA TF-1

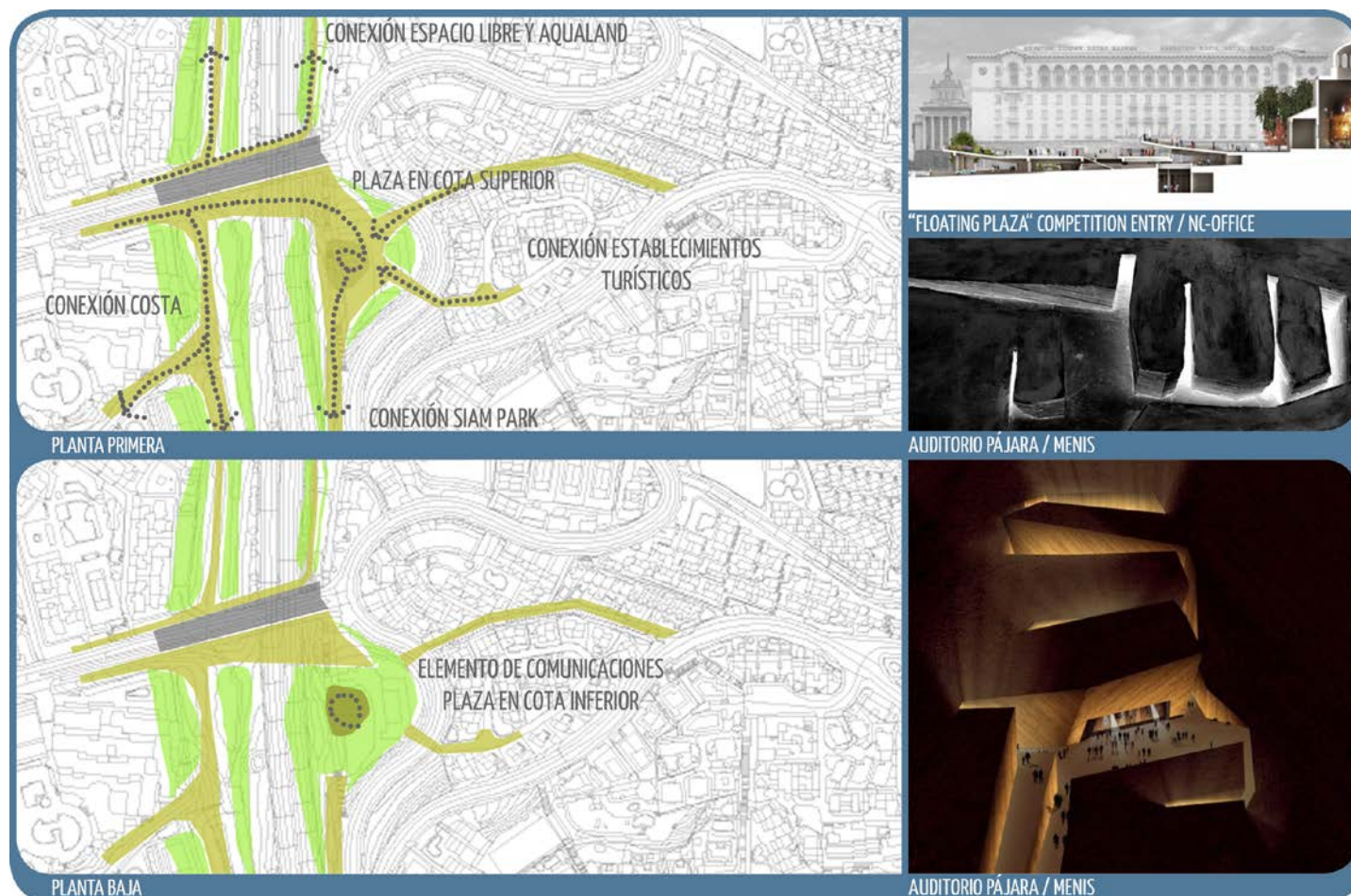
El objetivo principal de estas intervenciones es propiciar que, los turistas que se alojan en los establecimientos turísticos situados en el margen superior de la TF-1, puedan acceder a la costa en condiciones de seguridad, así como potenciar los recorridos costa-cumbre a través de corredores medioambientales que conecten los principales puntos y equipamientos de la Ciudad Turística. Todo ello mejorando la calidad paisajística, acondicionando y ampliando las conexiones peatonales transversales existentes sobre la autopista.

Las actuaciones identificadas son:

- 29: Plataforma de San Eugenio I
- 30: Plataforma de la Avenida V Centenario.
- 31: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32: Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33: Plataforma de La Avenida Europa
- 34: Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí

En estas actuaciones se propone la ampliación de la sección de las aceras de los puentes, que en la actualidad son insuficientes para el paso de peatones, cochecitos de bebé y personas con movilidad reducida; así como una reconfiguración de las intersecciones y aceras en los accesos a los puentes para mejorar las condiciones del peatón en su recorrido. En el tratamiento de dichas ampliaciones, se tendrá especial atención en el tipo de elementos separadores a disponer con la vía rodada y medidas de protección frente a los impactos sonoros y visuales de la autopista en los puentes. Además, se integrará con los recorridos longitudinales y/o áreas estanciales que se generan en ambos extremos de la autopista, conectándose con ellos.

En la intervención 31: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II se integra en el sistema de recorridos el espacio libre situado junto a la Avenida de Austria, actualmente ocupada por unas instalaciones en ruinas. Se aprovecha el desnivel existente entre la Avenida Austria y la cota de la parcela donde se sitúan las instalaciones en ruinas, para conformar dos plazas a distinto nivel conectadas a través de un núcleo de comunicaciones que alojará servicios vinculados al espacio libre, como pueden ser una cafetería, baños públicos, etc. La plaza superior funcionará como remate peatonal del puente, mientras que la inferior, se conformará mediante un espacio diáfano en el que se podrá realizar eventos y presentaciones. Los muros de contención se aprovechan para disponer un graderío que facilite estas actividades.



Esquema: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II. Elaboración propia





Las actuaciones de ampliación de puentes requieren un nivel de intervención alto, y las actuaciones de mejora de los enlaces y accesos peatonales a los puentes requieren obras de carácter superficial.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-E	NUMERO	NOMBRE		
●	29	Plataforma de San Eugenio I	1.865,75	652.750
●	30	Plataforma de la Avenida V Centenario.	2.773,84	970.550
●	31	Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	7.416,78	2.595.600
●	32	Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	3.843,26	1.345.050
●	33	Plataforma de La Avenida Europa	1.516,22	530.600
●	34	Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	2.205,25	771.750
		<b>TOTALES</b>	<b>19.621,1</b>	<b>6.866.300</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-E del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-F) EJECUCIÓN DE CONEXIONES PEATONALES TRANSVERSALES SOBRE LA TF-1

Estas actuaciones consisten en la ejecución de nuevos pasos elevados sobre la autopista para conectar espacios libres y equipamientos de gran afluencia turística situados en ambos márgenes de la TF-1. Por tanto, comparten el mismo objetivo de las intervenciones de mejora, acondicionamiento y ampliación de las conexiones peatonales transversales sobre la TF-1: potenciar los recorridos peatonales costa-cumbre a través de corredores medioambientales que conecten el sistema de espacios libres y equipamientos de la Ciudad turística, salvando la actual barrera de la autopista. Las intervenciones incluidas en este grupo son:

- 35: Plataforma del Siam Park.
- 36: Plataforma del Parque San Eugenio

Para salvar la diferencia de cota existente, en la actuación 33, entre ambos márgenes de la autopista, se sitúa en el encuentro de la senda peatonal propuesta para el Parque del Sky Park, y el recorrido longitudinal paralelo a la vía de servicio, un elemento de comunicaciones vertical, (compuesto por unas escaleras y un ascensor), que permite acceder a la misma cota de la loma situada en el Parque de San Eugenio, al otro lado de la TF-1. Esta plataforma, que cruza la autopista, deberá tener una sección adecuada que permita el tránsito peatonal en ambos sentidos, así como el de bicicletas. En su desembarco en el Parque San Eugenio, se conectará con los recorridos que se ha propuesto en esa intervención. En la cota superior del núcleo de comunicaciones, se construirá un módulo de servicios a modo de elemento singular, que podrá funcionar a su vez como mirador. Se deberá tener especial atención en la incorporación de vegetación en las bases de la plataforma, para evitar así el impacto visual generado en los espacios libres.



Esquema: Plataforma del Parque San Eugenio. Elaboración propia

Se propone a su vez, un paso elevado, a través de la TF-1, que conecte la parcela de uso comercial situada entre el Centro de Artes y Congresos Magma y la estación de guaguas, con el acceso principal del Parque Siam Park. Dicho paso peatonal, tendrá una dimensión mínima de 10 metros de ancho, con la finalidad de aportarle unas condiciones de calidad óptimas para el tránsito peatonal, así como evitar el impacto visual que se genera hacia la autopista. Sin embargo, dicha dimensión podrá verse incrementada, posibilitando la implantación de diversos usos, y convirtiéndolo, a su vez, en una plataforma, que pueda vincularse directamente con el uso comercial adyacente.

Estas intervenciones conllevan la disposición de nuevas infraestructuras y de nuevas obras de urbanización exterior (Nivel Alto).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-F	NUMERO	NOMBRE		
●	35	Plataforma del Siam Park.	523,05	418.400
●	36	Plataforma del Parque San Eugenio	3.631,59	2.904.800
<b>TOTALES</b>			<b>4.154,64</b>	<b>3.323.200</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-F del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia

#### 4-G) ADECUACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS

El objetivo principal de la intervención 37: *Adecuación de la Estación de Guaguas* es la reconversión de la Estación de Guaguas actual en una parada de guaguas preferente que favorezca el intercambio modal. Para ello se propone:

- La mejora de sus instalaciones, condiciones climáticas -sombra y aire acondicionado- y servicios básicos.
- La incorporación de un servicio de taxis, de préstamo de bicicletas y un espacio dedicado al estacionamiento de vehículos en el espacio resultante de la reconversión del viario que rodea actualmente la Estación de Guaguas.
- La reconfiguración del espacio público con elementos de sombra, áreas estanciales y zonas ajardinadas.



Las obras que requiere esta actuación alcanzan un nivel medio.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-G	NUMERO	NOMBRE		
●	37	Adecuación de la Estación de Guaguas	10.382,34	1.038.200
		<b>TOTALES</b>	<b>10.382,34</b>	<b>1.038.200</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-G del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



## MEJORA DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE MOVILIDAD



Plano situación



Plano emplazamiento

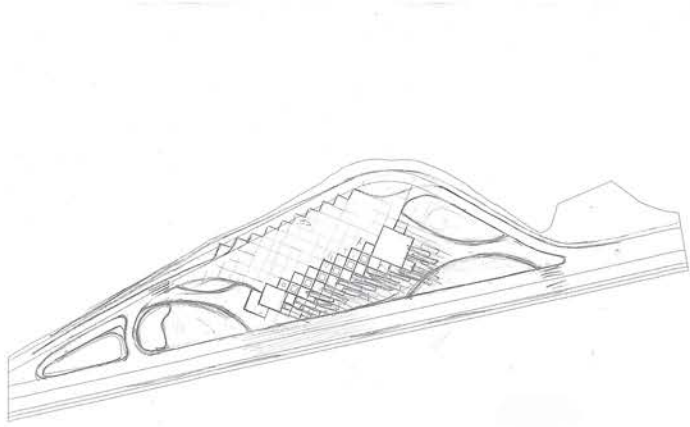


Foto del estado actual de la intervención





## MEJORA DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS



Concepto de la intervención



Planta



Propuesta de intervención

#### 4-H) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE RECORRIDOS PEATONALES VINCULADOS A LOS EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

El objetivo principal de estas actuaciones consiste en la adecuación peatonal de las zonas ubicadas en los frentes de los principales equipamientos, con la finalidad de que el viandante priorice sobre el vehículo, para ello, se generará un gran eje peatonal a lo largo de dicho frente, que unificará los equipamientos entre sí, y a su vez con las intervenciones transversales propuestas que conectan la zona baja y alta de la ciudad. Asimismo, se mantendrá como mínimo el paso de un carril destinado a vehículos, con el objetivo de dar acceso a los equipamientos.

Se instalarán zonas destinadas al uso deportivo y de estancias, para propiciar la realización de actividades, además se colocará vegetación que aisle la zona peatonal de la rodada.

Las intervenciones incluidas en este grupo son:

- 38: Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39: Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-H	NUMERO	NOMBRE		
●	38	Adecuación del eje peatonal del Siam Park	13.477,81	1.347.700
●	39	Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall	7.333,54	733.300
		<b>TOTALES</b>	<b>30.811,35</b>	<b>2.081.000</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-H del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 3.3. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PÚBLICO- PRIVADAS

#### 3.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO-PRIVADO

Las actuaciones en las que confluyen intereses públicos y privados, requerirán de una ordenación específica en la que se coordinen actuaciones tanto sobre el espacio privado, como sobre el espacio público y los equipamientos que contenga.

Con esto se pretende llegar a una solución que potencie y favorezca el correcto funcionamiento de la estructura urbana, conciliado asimismo, el fortalecimiento de la actividad y la explotación del espacio privado.

#### 3.3.2. ACTUACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE PUERTO COLÓN

La inexistencia de un instrumento de ordenación, que organice específicamente el ámbito del Puerto Colón y su relación con el resto de la ciudad turística ha provocado que:

- No se haya abordado correctamente la accesibilidad peatonal entre los grandes desniveles del puerto, lo que se traduce en la ruptura de la continuidad del Paseo Marítimo peatonal que discurre entre los términos de Arona y Adeje.





- Existan graves problemas de congestión en el tránsito vehicular, debido a la falta de una ordenación adecuada del tráfico para las exigencias del lugar y la no planificación de la relación entre los espacios rodados, de aparcamiento y peatonales, que son invadidos por vehículos estacionados.
- La aparición de grandes espacios residuales sin ejecutar dentro del ámbito del puerto, que no se integran con el resto de la trama urbana; además de otros espacios de gran atractivo por su localización y vistas, pero que por un deficiente diseño dificultan su uso peatonal.



**Vista aérea:** Vista general del Puerto Colón. **Fuente:** Bing Maps

Vista la problemática general anteriormente descrita, el presente PMM remite la ordenación del Puerto Colón a la redacción de un **Plan Especial de Ordenación**, de acuerdo con el artículo 14 la LEY 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y del reglamento de la mencionada ley, delimitando específicamente un ámbito de desarrollo en el Plano OP-2 del PMM.

Dicho Plan Especial deberá recoger las directrices y criterios de ordenación generales, detallados en el **Fichero de Actuaciones Públicas y Público-Privada del Anexo IVA del Tomo V – Normativa** del presente PMM, cuyos principales objetivos son:

- Continuación del paseo marítimo por el recorrido actual, mejorando la conexión con la Playa de La Pinta a través de la creación de nuevos elementos arquitectónicos de conexión vertical, que salven de una forma más directa y fluida el desnivel entre la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón y dicho paseo.
- Mejora y simplificación del espacio público de la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón, la cubierta del almacén de internada de barcos y las parcelas aledañas sin ejecutar; intentando redistribuir o suprimir aparcamientos en superficie para mejorar la calidad y fluidez del espacio peatonal.

- Mejora del espacio público del Puerto Colón a nivel del mar, ampliando, mejorando y simplificando los espacios peatonales para garantizar la seguridad y fluidez de su uso. Se implementarán soluciones arquitectónicas que permitan la dualidad de uso peatonal e industrial del puerto.

### 3.4. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS

#### 3.4.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS

El Presente PMM pretende propiciar la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, haciendo participe del proceso de planeamiento de una manera activa, a los agentes privados. De esta manera se refuerza el modelo participativo que acerca el planeamiento a la realidad y asegura su ejecución efectiva.

El artículo 7 de la Ley de Renovación establece que los PMM incorporarán “*medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados*”, que tendrán, conforme al artículo 6, “*la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto*”.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta siempre los objetivos del presente PMM, de rehabilitación y renovación de los núcleos turísticos, se incluyen una serie de actuaciones privadas aisladas, que se concretan en la ejecución de forma individual de un acto de edificación o de uso en una parcela, reguladas en el capítulo II del Título VI, del Tomo V \_Normativa, dirigidas a la renovación de establecimientos turísticos de alojamiento y complementarios incluidos en el ámbito territorial del Plan, actuaciones que servirán como ejemplo y de estímulo a futuras iniciativas privadas para conseguir, en su conjunto, que se renueve de forma integral la ciudad turística a medio plazo. Asimismo, estas actuaciones van a posibilitar a través de la materialización de las plusvalías generadas de las mismas, junto con otras fuentes de financiación, la viabilidad de las diferentes actuaciones públicas recogidas en el PMM, en una primera etapa. El carácter marcadamente ejecutivo de los PMM justifica la inclusión de estas intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos como instrumentos de ajuste y complemento a la ordenación realizada.

El artículo 8.2 de la Ley de Renovación establece “*Los particulares incluidos en el ámbito de un plan en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de sustitución y traslado de su establecimiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan. Una vez que esos convenios hayan sido sometidos a información pública, se remitirán al órgano que tramite el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, con objeto de que su contenido, que no tendrá carácter vinculante, pueda ser contemplado en dicho plan.*”

Conforme a lo anterior, los propietarios de establecimientos turísticos, tanto alojativos como complementarios, podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el Ayuntamiento de Adeje, con objeto de viabilizar la ejecución de proyectos de renovación edificatoria, sustitución o traslado, o en su caso, de nueva construcción (con las limitaciones que establece la legislación aplicable), amparados en los dispuesto en la Ley de Renovación.

Con estas actuaciones, se pretende propiciar, en la medida de lo posible, una rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, y para ello se incluyen determinaciones urbanísticas para las diferentes actuaciones privadas aisladas, dando cobertura jurídica a los proyectos de renovación y reforma de los establecimientos turísticos, dirigidos a mejorar la calidad de la ciudad turística.



En cumplimiento de los preceptos constitucionales, es aplicable aquí el principio de participación pública de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción administrativa que comporta un incremento del valor del suelo, lo que obliga a los propietarios a ceder el porcentaje del aprovechamiento urbanístico derivado de dicho incremento que se establezca, dentro de los límites legales. Para ello, el plan define diferentes grupos de actuaciones según objetivos comunes, los cuales a efectos de gestión y ejecución se desarrollan a partir de la consideración de cada actuación de manera unitaria. Dichos grupos son los siguientes:

- Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento
- Actuaciones de renovación obligatoria de Centros Comerciales.

NÚMERO Y NOMBRE DE INTERVENCIÓN	GRUPOS DE ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS	
	RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	RENOVACIÓN DE CENTROS COMERCIALES
41 Centro Comercial Costas	•	•
42 Centro Comercial Playa Shop	•	•
43 Centro Comercial Salytien	•	•
44 Centro Comercial Bora Bora	•	•
45 Centro Comercial Las Flores	•	•
46 Hotel Flamingo	•	•
47 Hotel Troya	•	•
48 Hotel Jardines del Teide	•	•
49 Hotel RIU Palace y Hotel RIU Arecas	•	•
50 Hotel Dream Villa Tagoro	•	•
51 Hotel Dream Gran Tacande	•	•

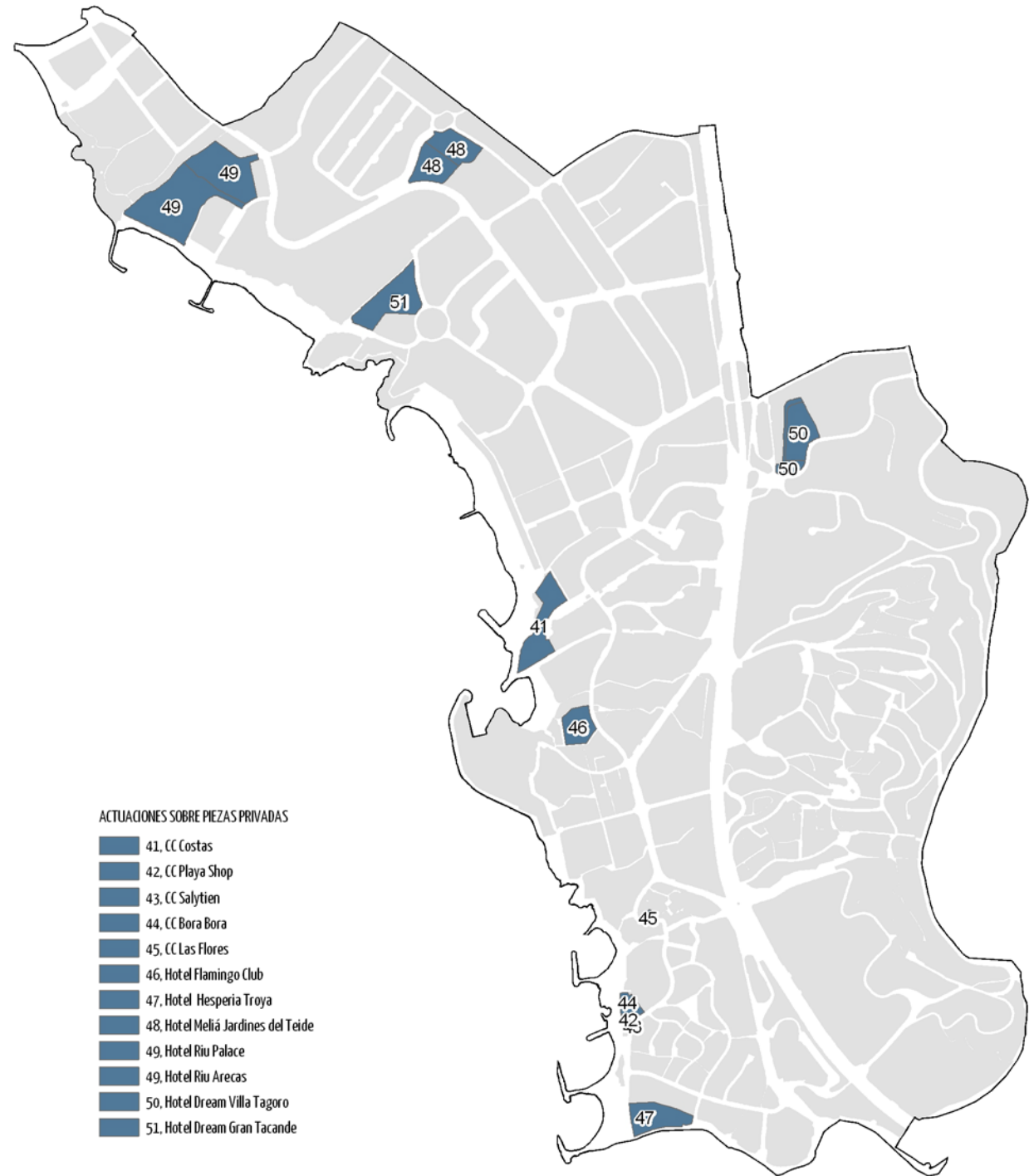
Plano: Matriz general de las intervenciones en los Espacios Privados. **Elaboración:** Propia

En los ámbitos definidos, las actuaciones que comporten un incremento en el aprovechamiento urbanístico, derivados de un aumento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario que desee patrimonializar dichos incrementos deberá ceder al Ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, cuyo porcentaje será el que esté establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de la solicitud de la licencia.

Dicha cesión, cuya valoración en concreto será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se destinará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación.

A continuación pasamos a desarrollar cada uno de estos grupos de actuaciones:

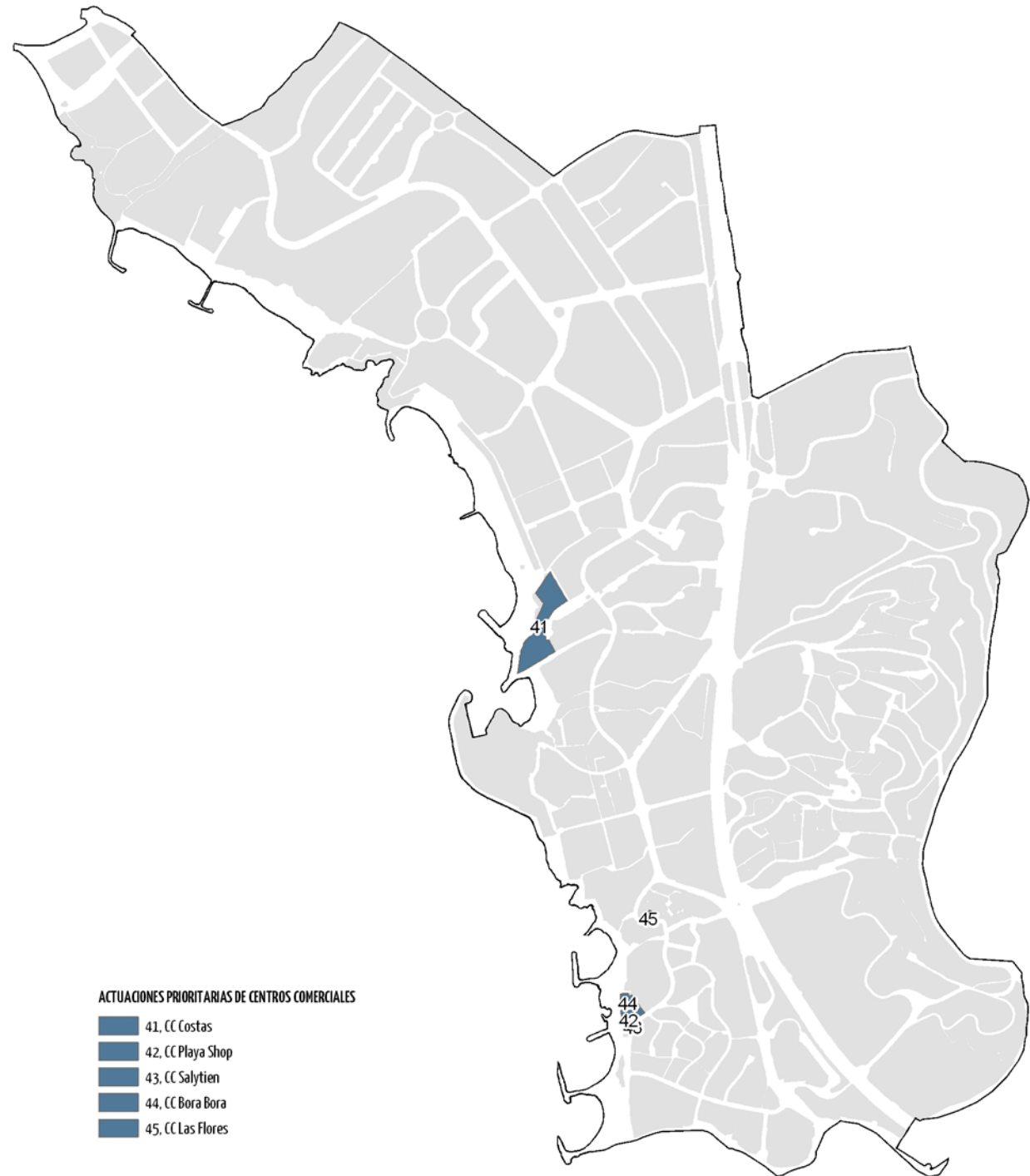




Plano: Actuaciones piezas privadas en el PMM de Adeje. Elaboración: Propia



### 3.4.2. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE CENTROS COMERCIALES



Plano: Actuaciones de renovación obligatoria en el PMM de Adeje. **Elaboración:** Propia

Dentro de las medidas de conservación y rehabilitación edificatoria establecidas en el artículo 22 de la Ley de Renovación, se encuentran las dirigidas a mantener “*los inmuebles o instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento*”, debiendo proceder al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando, como mínimo, “*se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental*”.

En base a lo anterior, el presente PMM desarrolla en su normativa aquellos aspectos relacionados con el objetivo de incrementar los niveles de calidad y categoría de los centros comerciales, conforme a lo establecido en la Ley de Renovación, especialmente los factores y elementos que inciden en la calidad de su imagen, ornato y funcionalidad requerida para el uso efectivo de los mismos, dentro del ámbito territorial de presente Plan y sin perjuicio de las deficiencias detectadas por los correspondientes informes técnicos.

Dando un paso más, el PMM señala 5 actuaciones privadas de renovación obligatoria de establecimientos comerciales, debido a que se encuentran en graves condiciones de mantenimiento, incumpliendo los criterios de calidad y categoría definidos por el Plan, siendo extremadamente negativa su repercusión en la imagen de la ciudad turística. Todos los centros comerciales señalados se encuentran, salvo una excepción, en el paseo marítimo, lugar prioritario por estar considerado como el espacio con mayor repercusión en la imagen de la ciudad dentro del modelo de ordenación propuesto. Desde este punto de vista, resulta especialmente contrario a los objetivos del PMM que establecimientos con una localización privilegiada, como son los mencionados, se encuentren en deficientes condiciones de mantenimiento, afectando a la percepción de la calidad de todo el conjunto turístico.

Por lo anterior, es por lo que se considera prioritario actuar sobre dichos establecimientos de tal forma que a medio plazo sean rehabilitados o renovados y con ello se consiga aumentar la calidad de los mismos, e inherentemente la del núcleo turístico. Para ello, será el Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecidas por la normativa sectorial, y en particular por el PMM, requiriendo a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación cuando así proceda y en particular en los supuestos establecidos en el número 8 del artículo 22 de la LRMTC.

Estas actuaciones privadas aisladas de renovación se circunscriben a los siguientes cinco centros comerciales:

- **41: Renovación del Centro Comercial Costas**

El Centro Comercial Costas es uno de los centros comerciales de mayor dimensión de la ciudad turística, siendo de especial interés por albergar en su parcela unos 250 metros lineales de paseo marítimo peatonal de Costa Adeje. Constituye una de las ofertas comerciales y de restauración más importantes del frente litoral de Adeje al disponer la mayoría de los locales comerciales en contacto directo con dicho paseo y con vistas a la playa.

El principal problema que se detecta reside en el alto grado de deterioro de la edificación, debido principalmente a la falta de mantenimiento por parte de la comunidad de propietarios, que ha generado daños en parte de la estructura, acabados interiores y exteriores, instalaciones, etc. Todo ello, unido a la invasión de espacios comunes, así como a la diversidad de soluciones constructivas en la fachada marítima, con autoconstrucciones y cartelería en mal estado, provocan una mala imagen tanto del Centro Comercial, como de la ciudad turística.







Foto: Vista aérea del centro comercial.

#### - 42: Renovación del Centro Comercial Playa Shop

El centro comercial Playa Shop se localiza en el interior de una manzana conformada por una agrupación de cuatro centros comerciales, que destacan por su situación estratégica en primera línea de costa, dando una de sus caras al paseo marítimo y la otra a la Avenida Rafael Puig Lluvina, uno de los principales ejes comerciales del núcleo turístico.



Foto: Vista aérea del centro comercial Playa Shop.

Se detecta a nivel general un alto deterioro en la edificación, con problemas estructurales, falta de medidas de accesibilidad, mala distribución interior, etc., que conllevan problemas de seguridad, salubridad y funcionalidad principalmente. Existe un alto porcentaje de



pequeños locales vacíos y en estado de abandono, principalmente los locales interiores que a su vez no cuentan con acceso directo al exterior. Destacan a su vez la baja calidad de los acabados y la ausencia de una imagen unitaria entre los locales que componen el establecimiento en cuestión, esto propicia que la mala imagen y deficiencias detectados afecten negativamente a la imagen de los centros comerciales colindantes.

#### - 43: Renovación del Centro Comercial Salytien

Este centro comercial se localiza junto a los centros comerciales Playa Shop y Bora Bora. La renovación del Centro comercial Salytien se considera, al igual que los dos centros comerciales que lindan con el mismo, de vital importancia, debido a la localización estratégica de los mismos, situándose en primera línea del paseo marítimo y junto al principal eje comercial de la ciudad turística.



Foto: Vista aérea del centro comercial Salytien.

Principalmente el centro comercial destaca por la ausencia de homogeneización en cuanto a la imagen de sus locales, al mismo tiempo que existe un uso abusivo de carcelerías en los locales existentes. El número de locales cerrados es alto, sobre todo los situados en el interior del establecimiento, ya que no existe una circulación y comunicación directa con el exterior y un recorrido adaptado que invite el acceso al mismo, lo que repercute negativamente en la imagen del conjunto.

#### - 43: Renovación del Centro Comercial Bora Bora

Este centro comercial presenta síntomas de deterioros estructurales así como deficiencias en la imagen y funcionalidad internas, que repercuten en la imagen de los centros comerciales colindantes. Entre las principales deficiencias detectadas destaca la heterogeneidad en los materiales y la imagen de los locales que lo componen, tanto en cartelería como en organización del espacio. La excesiva invasión de los espacios comunes por estructuras auxiliares no originales del establecimiento, que a su vez se encuentran en un estado de deterioro importante, merman la funcionalidad del conjunto, generando unos recorridos confusos y sin adaptar a la normativa vigente al efecto.





VISTA AÉREA DEL CENTRO COMERCIAL BORA BORA

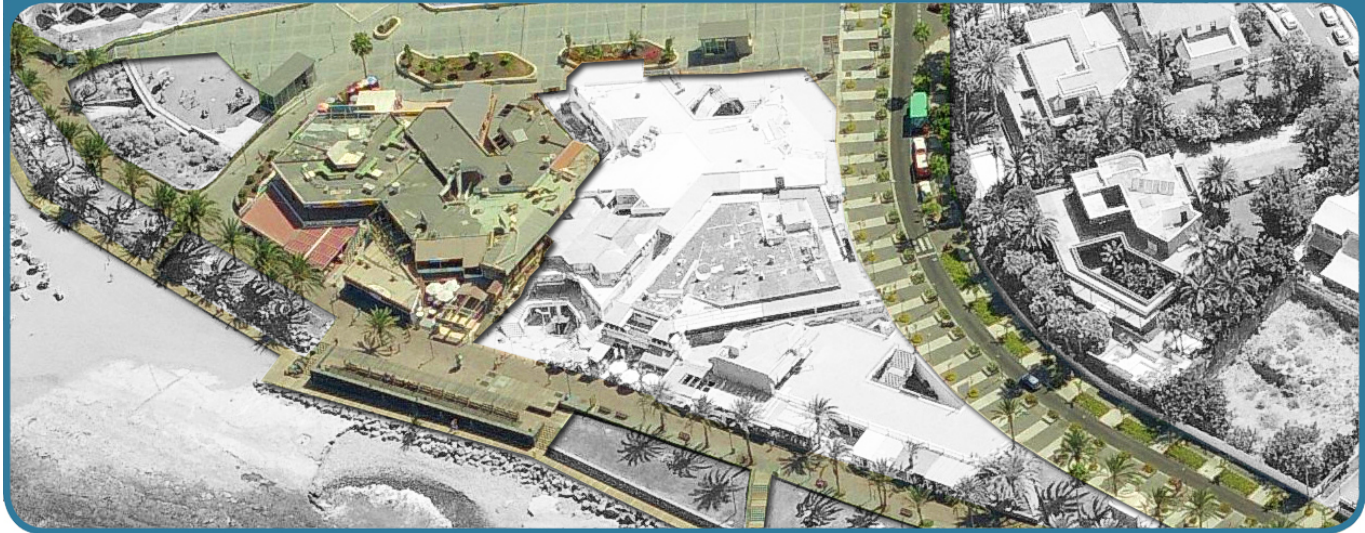


Foto: Vista aérea del centro comercial Bora Bora.

#### - 45: Renovación del Centro Comercial Las Flores

Este centro comercial de pequeñas dimensiones se sitúa junto a una de las avenidas comerciales más concurridas de la ciudad turística, la Avenida Eugenio Domínguez Afonso. Presenta problemas de salubridad e higiene, y destaca por la ausencia de sistemas e instalaciones que faciliten la accesibilidad, por sus malos acabados y la presencia de una cartelería totalmente heterogénea, repercutiendo en la imagen de conjunto de la edificación. Debido a su inadecuada distribución de sus locales comerciales existe un elevado número de locales vacíos en su interior, funcionando únicamente aquellos que cuentan con accesibilidad directa desde la calle.

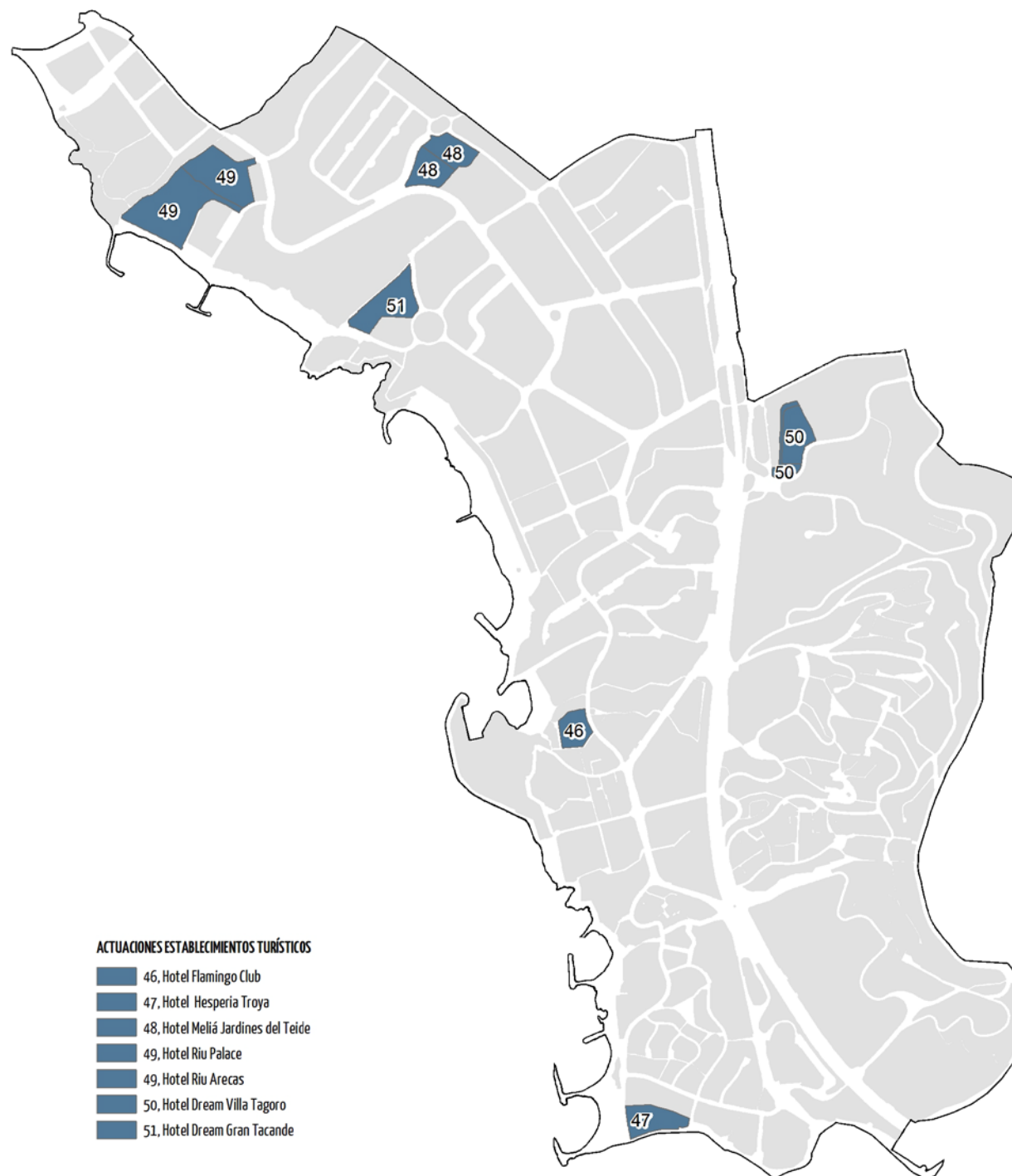
VISTA AÉREA DEL CENTRO COMERCIAL



Foto: Vista aérea del centro comercial



### 3.4.3. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO



Plano: Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos en el PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia



Una de las finalidades expuestas por la Ley de Renovación, es el *“incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento”*, con el objetivo de impulsar la renovación la ciudad turística de forma integral. El propio artículo 6 de la Ley de Renovación establece que en la renovación urbana se *“definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica”*.

Son actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico cualesquiera que se realicen sobre un inmueble con calificación de alojamiento turístico en el presente PMM con la finalidad de incrementar la calidad del mismo para mejorar la competitividad de su explotación turística. A tales efectos, los espacios objeto de la actuación deben integrarse en una única unidad de explotación o pasar a estarlo como resultado de ésta y, consecuentemente, no se entenderá como actuación de renovación turística aquella que afecta a espacios que no forman parte de la explotación turística ni quedarían integrados en ésta tras su ejecución.

La concepción de un nuevo modelo y estrategia de desarrollo de la actividad turística previsto en el PMM, unido a los incentivos previstos por la Ley de Renovación, favorecen la inclusión de actuaciones que impliquen la renovación del establecimiento turístico de alojamiento, ya sea de modalidad hotelera o extrahotelera, y cuya renovación conlleve o no aumento de categoría o cambio de modalidad.

Las actuaciones privadas, por referencia al artículo 14 TRLS08, se considerarán actuaciones de dotación cuando como resultado de las mismas el aprovechamiento urbanístico final del conjunto del ámbito sea mayor que el aprovechamiento de derecho de los propietarios, de acuerdo a lo regulado en los artículos 20 y 21 de la Normativa.

En el PMM de Costa Adeje se presentan seis propuestas de rehabilitación de establecimientos hoteleros existentes, en diferentes grados de intervención. Estas actuaciones son:

- **46: Hotel Flamingo**

La actuación consiste en la renovación parcial de un hotel de 3 estrellas con aumento de categoría a 5 estrellas, acogiéndose a los nuevos parámetros de edificabilidad y número de plantas máximo otorgados por el PMM. En concreto, la actuación consiste en:

- La reubicación de diversas habitaciones en una nueva planta del hotel.
- La mejora de zonas comunes.
- La ejecución de un spa y un gimnasio en la zona que quedaría libre de las habitaciones.
- La renovación del restaurante y el bar piscina, ampliando la terraza.

VISTA AÉREA DEL HOTEL FLAMINGO. FUENTE: BING MAPS



PLANTA GENERAL

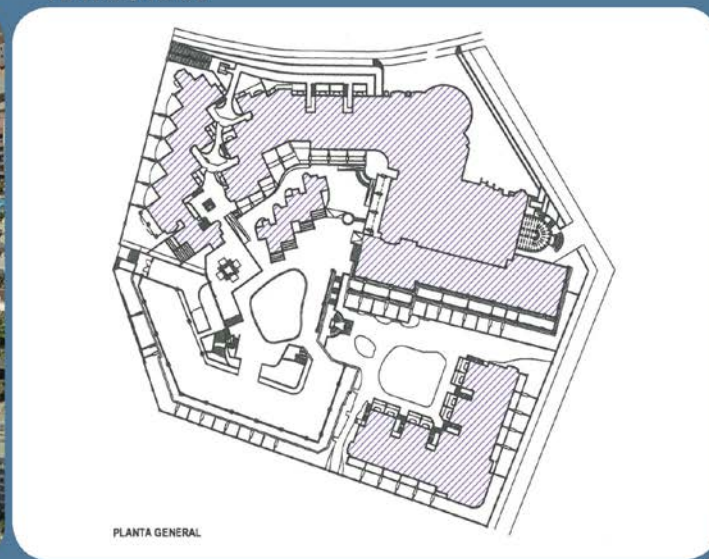


Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0,59	45	Mixto	2	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,35	45	Establecimiento hotelero	3	2.492.800

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.





#### - 47: Hotel Troya

Esta actuación consiste en la renovación de un establecimiento hotelero de 4 estrellas manteniendo su actual categoría. Uno de los principales objetivos de la actuación es la creación de una nueva fachada del hotel hacia la Avda. Rafael Puig Lluvina, que se materializa a través de la eliminación del muro existente y la construcción de un nuevo volumen edificatorio, en cuyo interior se dispondría de actividades complementarias de ocio y hostelería, con acceso tanto desde el exterior como desde el interior del hotel. Este volumen tendrá una terraza en su cubierta que mejorará también la relación visual entre el establecimiento y la playa. La actuación permite a su vez abrir un acceso nuevo al hotel desde el mencionado paseo, evitando con ello que los clientes tengan que recorrer todo el trayecto actual para poder entrar y salir del mismo. Por otra parte, se remodelará el actual edificio comercial anexo al establecimiento. Por último, la operación se completa con la reubicación de unidades alojativas existentes en el interior del establecimiento, en la planta octava y última del edificio, reconvirtiéndolas en unidades alojativas tipo “junior suite”, dotándolas de una mayor superficie que las iniciales.

Esta actuación se acoge a los nuevos parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, aunque no agotará su edificabilidad disponible.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.19	30	Mixto	12	6m y 2/3 partes de la altura de la edificación	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	2.6	40	Alojamiento Turístico	12	NP	1.852.650

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM

- 48: Hotel Jardines del Teide

La actuación consiste en la renovación del establecimiento turístico, conservando tras dicha renovación su actual categoría de 4 estrellas. Se plantea una mejora integral de la calidad de las unidades alojativas existentes, estableciendo un estándar de calidad y equipamiento de las unidades acorde a los niveles (“Level”, “Deluxe” y “Grand Luxe”) requeridos por la cadena hotelera Meliá Hotels para dicha categoría. En este sentido, se propone adecuar 96 de las habitaciones actuales al nivel “Level” de la mencionada cadena hotelera, al tiempo que se renuevan el resto de unidades alojativas (203) al nivel Deluxe y Grand Luxe. En ambos casos, se propone la completa renovación del mobiliario, equipamiento, puertas, iluminación, instalaciones, etc., reconfigurando a su vez la distribución interna de las habitaciones tipo “Level”. La actuación se completa con la mejora de los servicios complementarios del establecimiento, renovando y creando nuevos espacios de Restauración y Hostelería, salas de reunión y multiusos, gimnasios y zona wellness y área especializada en familias.

Esta actuación necesita acogerse a los nuevos parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, ya que con los parámetros que le asigna el PGO imposibilitaría la viabilidad de parte de las obras necesarias para la renovación, por lo que se hace imprescindible la firma del correspondiente convenio que recoja las nuevas condiciones urbanísticas de la parcela.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.64	50	Turístico Hotelero	5	6m y mayor que la mitad de la altura	-
Parcela Hotelera	0.76	50	Turístico Hotelero	5	6m y mayor que la mitad de la altura	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata €
Parcela Hotelera	1.64	50	Alojamiento turístico	5	NP	5.530.108
Parcela Hotelera	1.3	50	Alojamiento turístico	5	PGO	

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.





#### - 49: Hotel RIU Palace y Hotel RIU Arecas

Consiste en una actuación de renovación conjunta de dos establecimientos hoteleros de una misma cadena situados sobre una misma parcela urbanística: Hotel RIU Arecas y Hotel RIU Palace, ambos de 4 estrellas, tras lo cual el primero continuaría con la misma categoría y el segundo aumentaría a 5 estrellas. En ambos establecimientos se actualizarán el diseño de sus fachadas conforme a criterios de diseño de calidad, más acordes con los tiempos actuales. La renovación se pretende que sea completa, aunque por fases para evitar el cierre de ambos establecimientos al mismo tiempo.

En el Hotel RIU Palace se renuevan integralmente las unidades alojativas existentes y se mejora la oferta complementaria del establecimiento ampliando las piscinas existentes y sus zonas comunes. Asimismo, las plazas adicionales que obtendrían conforme a los incentivos recogidos en la Ley de Renovación, se materializarían en la última planta de la edificación existente así como en un módulo anexo de nueva construcción. En el Hotel Riu Arecas se procederá a la renovación de sus unidades alojativas y así como la ampliación del restaurante-comedor del establecimiento. Teniendo en cuenta que necesitan de mayor edificabilidad y alturas para poder ejecutar lo que pretenden, es necesaria la formalización de un convenio urbanístico que modifique los parámetros urbanísticos actuales.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0.86	35	Mixto	5	-
Parcela Hotelera	0.86	35	Mixto	5	-
PMM	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,1	35	Establecimiento hotelero	6	15.000.000
Parcela Hotelera	1.1	35	Establecimiento hotelero	6	

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM



- 50: Hotel Dream Villa Tagoro

La actuación consiste en la renovación del establecimiento turístico manteniendo su categoría de 4 estrellas. Se propone la renovación del bar-salón y el restaurante, mejorando los servicios complementarios del establecimiento. Cabe destacar que en el establecimiento ya se ha realizado una mejora integral de la calidad de las unidades alojativas existentes, habiéndose renovado sus 307 habitaciones, al igual que parte de sus instalaciones, con la reforma del bar de la piscina.

VISTAS AÉREAS DEL HOTEL DREAM VILLA TAGORO. FUENTE: BING MAPS



Foto Izquierda, Derecha: Estado actual.

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0.4	35	Mixto	2	6m a rodado, 3m restantes y siempre mayor que la mitad de la altura.	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.7	40	Alojamiento turístico	5	PGO	-

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM



- **51: Hotel Dream Gran Tacande**

Esta actuación consiste en la renovación y mejora de la calidad de las unidades alojativas existentes del establecimiento turístico, manteniendo su categoría de cinco estrellas. Asimismo se propone la mejora de los servicios complementarios del establecimiento de alojamiento, con la renovación del Spa y del Centro Comercial París existente.



Foto Izquierda, Derecha: Estado actual.

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0	50	Mixto	3	6m a rodado, 3m restantes y siempre mayor que la mitad de la altura.	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,1	50	Establecimiento hotelero	6	PGO	-

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.



## 3.5. CRITERIOS SOBRE LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 3.5.1. TIPOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MARCO LEGAL ESTATAL

La Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), al corregir en su Disposición Final Duodécima el artículo 14 del TRLS08, clasifica las **actuaciones** en dos grandes grupos, cada uno, a su vez, dividido en dos tipos:

#### 1. Actuaciones de transformación urbanística:

- a) Actuaciones de urbanización, tanto las de nueva urbanización de ámbitos que pasan de la situación de suelo rural a la de urbanizado, como las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) Actuaciones de dotación: las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

#### 2. Actuaciones edificatorias:

- a) Actuaciones de nueva edificación, sea mediante obras de nueva planta o por sustitución de la edificación existente.
- b) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, las que supongan la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Esta clasificación cubre todos los actos de urbanización y de edificación que constituyen sin duda el grueso de las actuaciones a través de las cuales se lleva a cabo la ejecución de la ordenación urbanística. Y, sobre todo, esta clasificación implica el señalamiento desde la regulación básica estatal de unas condiciones definitorias del contenido del derecho de propiedad inmueble, en la medida en que establece unos derechos y deberes específicos por cada tipo de actuación (artículo 16 del TRLS). En la legislación canaria, el contenido del derecho de propiedad inmueble tenía regímenes específicos según las distintas categorías urbanísticas (capítulo III del Título II TRLOTENC). En realidad, el nuevo marco estatal no introduce cambios en este esquema, salvo los que derivan de la que es la innovación más relevante, la de las actuaciones de dotación. Con vistas a la concreción sobre el contenido operativo de este PMM del nuevo régimen jurídico derivado de la legislación estatal, entendemos necesario revisar detalladamente los distintos tipos de actuaciones para dilucidar qué actuaciones del PMM comprende cada uno de ellos y aclarar los derechos y deberes de los propietarios, proponiendo los consecuentes mecanismos para viabilizar la gestión urbanística.

### 3.5.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD SEGÚN ACTUACIONES

La nueva legislación estatal mantiene el esquema tradicional de que el contenido del derecho de propiedad se va incrementando en el proceso de urbanización-edificación a través del cumplimiento de los correspondientes deberes. Así, los propietarios incluidos en *actuaciones de nueva urbanización* están sometidos al régimen tradicional de –en el marco canario– los suelos urbanizables sectorizados y/o urbanos no consolidados: de forma conjunta y mediante mecanismos de equidistribución, los propietarios han de urbanizar el ámbito correspondiente (la unidad de actuación) y ceder al ayuntamiento los suelos con calificación pública así como otros lucrativos con destino al patrimonio público de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. De esta forma, una vez cumplidos





tales deberes, los propietarios incorporan a su patrimonio parcelas urbanizadas (las que les sean adjudicadas como resultado de los mecanismos de equidistribución) en las que pueden (y deben) materializar unos concretos aprovechamientos lucrativos (mediante actos de edificación y de uso). Como se ve, sobre las llamadas por la Ley estatal *actuaciones de nueva urbanización* no hay ninguna innovación, y su régimen queda perfectamente resuelto en el TRLOTENC mediante los artículos 71 y 72, con la precisión de que en Canarias, la cesión gratuita, libre de cargas y urbanizada de parcelas con destino al patrimonio público de suelo ha de ser el 10% del aprovechamiento del sector de Suelo Urbanizable o del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

En el extremo opuesto de las actuaciones de nueva urbanización, están las *edificatorias*, a cuyos propietarios la legislación estatal no les impone ningún deber de cesión (ni dotacional ni de aprovechamiento) ni de urbanización (salvo obras complementarias). No ofrece discusión que el régimen de la propiedad en estas actuaciones se corresponde con el que establece el artículo 73 TRLOTENC y, por tanto, los propietarios que acometan actuaciones edificatorias tienen derecho a patrimonializar el 100% del aprovechamiento lucrativo asignado por el planeamiento urbanístico vigente.

Los dos tipos de *actuaciones* anteriores representan las situaciones básicas de la propiedad inmueble en la legislación urbanística tradicional. En su inicio, los terrenos están en *situación rural* y el planeamiento los somete al régimen de una actuación de urbanización, mediante la cual, “a cambio” de asumir determinadas “cargas” (urbanizar y ceder), obtienen el derecho de patrimonializar un contenido significativamente mayor a través de la edificación de terrenos ahora en *situación de suelo urbanizado*. Ese incremento del contenido del derecho de propiedad es el *aprovechamiento urbanístico* derivado de las condiciones (sobre la edificación y los usos) que establece el planeamiento sobre las parcelas finales. En el fondo, el aprovechamiento (expresado en udas) no es otra cosa que una medición urbanística del valor del suelo; consiguientemente, es correcto decir que el esquema legal español para regular los procesos de urbanización se basa en que una parte de los incrementos de valor de los suelos se destine a sufragar los deberes urbanísticos. La visión de este proceso hasta el nuevo marco legal estatal ha sido siempre finalista: una vez que el suelo pasaba a situación de urbanizado, sus propietarios habían alcanzado ya el definitivo contenido de su derecho, la cuantía final de su aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo, lo cierto es que sobre los suelos urbanizados puede ser necesario, a lo largo del tiempo, llevar a cabo actuaciones de la misma naturaleza que las de urbanización; es decir, destinadas ya sea a reurbanizar, ya sea a aumentar los suelos dotacionales porque se entiende que los que hay son insuficientes. Esta problemática es la que es abordada por primera vez en la legislación estatal (TRLS08 y LRRR) en lo que se refiere al régimen del derecho de propiedad y se hace desde el esquema básico anterior de derechos y deberes de los propietarios. Si los propietarios de ámbitos en situación de suelo urbanizado que ahora se someten al régimen de actuaciones de reurbanización o de dotación ya habían adquirido el derecho al aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente (se supone que a través del cumplimiento de los pertinentes deberes de urbanización y de cesión), ha de asumirse que no cabe imponerles nuevos deberes (que vuelvan a urbanizar o a ceder) salvo que éstos se vinculen a incrementos de aquel aprovechamiento. Esta premisa queda explícitamente dicha en el artículo 16.2 TRLS08 por referencia a las actuaciones de dotación y en relación a los deberes de cesión de parte de las plusvalías (“El deber de entregar a la Administración competente el suelo (del porcentaje de aprovechamiento)..., se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada...”) y de cesión dotacional (“El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción ...”); estas limitaciones a los deberes no aparecen, sin embargo, recogidas en las actuaciones de reurbanización. No obstante, ha de concluirse por elemental congruencia, que cualquier actuación –sea de reurbanización o de dotación– que se plantee sobre unos terrenos en situación de urbanizados requiere que los deberes que se impongan a los propietarios de la misma sean la contrapartida de un incremento de los derechos que ya tienen; es decir, ha de existir un aumento de aprovechamiento que será patrimonializado por los propietarios mediante el cumplimiento de los nuevos deberes.

Justamente ésta –la del incremento del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente previo– es la condición que se ha entendido necesaria para que una actuación quede sujeta al nuevo régimen legal de derechos y deberes del artículo 16 TRLS08. De un lado, es obvio que, si el planeamiento delimita un ámbito en el que se ha de llevar a cabo una operación de reurbanización que incluso suponga reordenación y alteración de la trama urbana preexistente, estamos ante una actuación de transformación urbanística. Aún así, hay que



entender que la cuantía de los deberes de los propietarios (y especialmente los de cesión) ha de estar en relación al incremento de aprovechamiento resultante de la nueva ordenación. Lo mismo cabe predicar de las actuaciones de dotación, pero es que han de considerarse también como tales (o, al menos, sometidas al régimen del artículo 16.2 TRLS08) las modificaciones de las condiciones de edificación y uso que suponen incrementos de aprovechamiento sobre parcelas individuales, aunque no se incluyan en ámbitos delimitados por el plan para su “transformación urbanística”. En síntesis, lo que hace el nuevo marco estatal viene a ser asignar a los suelos en los que se incrementa el aprovechamiento (necesariamente mediante modificación del planeamiento vigente) el régimen de deberes y derechos de la propiedad propio, en el marco canario, de los suelos urbanizables sectorizados o urbanos no consolidados; de algún modo podría decirse que los propietarios de terrenos en estas situaciones tienen el régimen del suelo urbano consolidado sobre una parte de su contenido de propiedad (el que venía definido por el planeamiento previo) y el del suelo urbano no consolidado sobre la parte en que aquél se incrementa. Para patrimonializar este incremento de su contenido de propiedad han de cumplir los deberes propios de las actuaciones de reurbanización o de dotación.

Las actuaciones de reurbanización (las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado) sobre las que ha de aplicarse el régimen del artículo 16 TRLS08 serán todas aquéllas en las que sobre un ámbito de suelo urbanizado precisamente delimitado en el planeamiento se plantea un cambio de la ordenación de la trama urbana; es decir, se propone que la previa división del ámbito en *piezas y viarios* se sustituya por otra distinta. Naturalmente, la ejecución de estas actuaciones implica necesariamente que suelos que en la actualidad son privados pasen a ser públicos y/o viceversa, y además que cambien las condiciones urbanísticas de las parcelas con aprovechamiento lucrativo (entre otras razones, porque las preexistentes pueden dejar de serlo). No pueden considerarse en cambio actuaciones de transformación urbanística aquéllas de mera reurbanización, consistentes simplemente en la intervención sobre los elementos de urbanización existentes (viarios y espacios libres) con la finalidad de mejorar sus condiciones de conservación o de servicio, tales como repavimentar, implantar o reponer nuevas infraestructuras, etc.; ni tampoco las de implantación puntual de nuevos elementos de urbanización, siendo los supuestos más relevantes la calificación en el planeamiento de un nuevo tramo viario o de un nuevo espacio libre que se disponen en ámbitos urbanizados. En ambos supuestos, no se cambian las condiciones urbanísticas de las parcelas servidas por la urbanización objeto de la actuación (o, al menos, no se varían las condiciones que definen el contenido del derecho de propiedad de las mismas) y, consiguientemente, no se genera un incremento de aprovechamiento con cargo al cual imponer nuevos deberes de urbanización y cesión.

Las actuaciones de dotación, al igual que las de reurbanización, implican que haya un incremento de aprovechamiento derivado de la correspondiente modificación del planeamiento, pero con la diferencia de que no se plantea la transformación de la trama urbana del ámbito sin que, por tanto, haya necesidad de obras de urbanización ni tampoco –normalmente– reordenar la división entre piezas lucrativas y espacios públicos. El legislador estatal parece suponer que el único motivo para incrementar el aprovechamiento de terrenos lucrativos es calificar nuevos suelos dotacionales (de ahí el nombre), pero lo realmente definitorio de estas actuaciones no es que en su ámbito se califiquen nuevos suelos públicos sino que se aumente el aprovechamiento lucrativo. Por eso, independientemente de la ubicación concreta de los nuevos suelos dotacionales y de la vinculación de su obtención al incremento del aprovechamiento, serán actuaciones de dotación tanto los ámbitos que el planeamiento delimita como tales para una ejecución conjunta (y programada expresamente), como también las parcelas individuales en las que el aprovechamiento resultante del nuevo plan sea mayor que el derivado del vigente anterior. Aunque obviamente las formas de gestión y ejecución tienen que ser diferentes, en ambos casos el régimen de deberes y derechos ha de ser el mismo; es decir, la cuantía de los deberes de los propietarios para patrimonializar el incremento de aprovechamiento derivado del nuevo planeamiento ha de ser el mismo porcentaje de dicho incremento de aprovechamiento.



### 3.5.3. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

El primer deber –que denominaremos d1– consiste en ceder gratuitamente a la Administración competente una parte del incremento de aprovechamiento lucrativo. Su cuantía se determinará aplicando sobre el incremento de aprovechamiento el porcentaje establecido legamente.:

El segundo deber –que denominaremos d2– consiste en ceder gratuitamente a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, es decir, en proporción al incremento de aprovechamiento. La legislación canaria no establece una cuantía específica de este deber para los suelos urbanos consolidados, por lo que, en su ausencia, se calcula como el cociente entre la superficie de suelo dotacional calificada por el planeamiento vigente y el aprovechamiento total asignado por éste, con el límite máximo de 0,37 m2s/m2c. Dicho límite se impone por ser la cesión equivalente a la establecida por el TRLOTENC para los suelos turísticos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados (30 m2s por cada 100 m2c para espacios libres y 7 m2s por cada 100 m2c para dotaciones), ya que no es congruente que se imponga a los propietarios de suelos urbanos consolidados un deber mayor que el correspondiente a los propietarios de suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

Si bien la aplicación del anterior criterio para cuantificar la cesión dotacional da lugar a diferentes valores para cada núcleo turístico, éste se asume como el más adecuado, pues, por un lado, expresa la proporción entre el suelo dotacional y el aprovechamiento de la ordenación vigente y, por tanto, la cuantía media de la cesión dotacional para el conjunto de propietarios del núcleo de que se trate; y por otro lado, no depende de la nueva ordenación establecida por el PMM, sino que se relaciona con el proceso previo a través del cual se ha consolidado el núcleo hasta llegar a su concreta proporción entre suelos dotacionales y aprovechamiento lucrativo, por lo que su aplicación supone asumir que la cuantía del deber de cesión dotacional ha de ser aproximadamente igual a la que soportaron previamente los propietarios del suelo por término medio. En la determinación de la cuantía de d2 en el PMM de Adeje se ha seguido el proceso metodológico que se describe y justifica a continuación:

- a) Se han identificado y medido todas las piezas que en el planeamiento vigente (PGO) tienen la calificación de espacios libres públicos o dotaciones públicas, salvo las siguientes: suelos que tienen la condición de dominio público *ex lege* (en particular los del dominio público marítimo terrestre) ya que en ningún caso su titularidad pública proviene del deber de cesión de los propietarios; y suelos que, pese a estar calificados como espacios libres públicos en el PGO, no cumplen los criterios de este PMM para tener tal destino y son considerados como espacios libres de protección (barrancos, áreas libres vinculadas a elementos viarios, etc.). La suma total de estas piezas es la superficie total con calificación pública que se tomará como referencia (en el numerador) para determinar la cuantía de d2 en m2s.
- b) Se ha determinado para cada una de las piezas lucrativas del planeamiento vigente la superficie edificable que éste establece (en m2c) así como el uso principal o característico, asimilándolo al uso REA al que más se aproxima. Para ambas determinaciones, se ha llevado a cabo una homologación a los criterios de este PMM. Así, en cuanto a la superficie edificable, en las piezas que por sus condiciones topográficas en relación a los viarios circundantes, se ha detectado una diferencia significativa entre la superficie edificable según se compute con los criterios del planeamiento vigente o los de este PMM (mayor en este caso), se ha aplicado un factor medio de incremento. Por lo que respecta a los usos, se han homogeneizado según los criterios que el PMM establece para cada uso característico. Una vez hecho lo anterior, el aprovechamiento total del planeamiento vigente en el ámbito del PMM es la suma de los productos de la superficie edificable de cada pieza ponderados según el valor del uso mayoritario, que es el de vivienda colectiva.



- c) La cuantía del deber d2 es, consiguientemente, el cociente de la superficie total con calificación pública entre el aprovechamiento total, ambos datos obtenidos a partir del PGO vigente tal como se describe en a) y b), expresada en m2 de suelo a ceder por cada 1.000 € de incremento de aprovechamiento.

Con la metodología descrita, los resultados obtenidos de la ordenación del planeamiento vigente en el ámbito territorial del PMM de Adeje son los siguientes:

- Superficie total de suelo con calificación pública local (SPL): 826.153,29 m2s
- Superficie edificable total lucrativa homologada (E): 2.892.159,14 m2c
- Deber de cesión dotacional en el ámbito del PMM de Adeje (d2): 0,324 m2s / 1.000€

#### 3.5.4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN DEL PMM DE ADEJE

Cualquier actuación de dotación de las amparadas por este PMM que se lleve a cabo en su ámbito territorial, requerirá como requisito indispensable la previa firma de un convenio de gestión y ejecución y/o planeamiento entre el Ayuntamiento pertinente y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.

En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución establecidos al efecto, además de todos los aspectos que el TRLS 08 regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística, en concreto para las actuaciones de dotación.

Las actuaciones contenidas en este grupo deben ser ejecutadas siguiendo las directrices del preceptivo proyecto de ejecución, el cual debe cumplir con todos los requisitos exigidos en materia de edificación, debiendo ser aprobado por la autoridad competente, y tras la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás autorizaciones pertinentes según el caso concreto.

Cada una de las actuaciones, requerirá la presentación de un proyecto de ejecución único, sin perjuicio de su división por fases, que garantice la plena rehabilitación e integración del establecimiento en el medio urbano, en los términos expuestos en ella.



## 4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, pretendiendo ser un instrumento eficaz para la protección medioambiental, proponiendo la simplificación de procedimientos de evaluación, y lograr la concertación de la normativa sobre evaluación ambiental en todo el territorio nacional.

Además, en su Disposición derogatoria única, establece que *“quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente ley y, en particular”* entre otras la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

En consonancia con lo anterior, en el ámbito autonómico, **Ley 14/2014, de 26 de diciembre**, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC Nº2 5/01/2015) cuya entrada en vigor se produjo el 25 de enero de 2015, tiene la finalidad entre otras, de adaptar el ordenamiento ambiental canario tanto al Derecho básico estatal, como al Derecho comunitario europeo, fijando un nuevo régimen jurídico para el procedimiento de evaluación ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 14/2014, consagra que *“los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas de carácter territorial o urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación”*.

Conforme a lo anterior, se considera de aplicación al procedimiento evaluación ambiental del PMM la normativa vigente en el momento de inicio de su tramitación.

Por lo tanto, en nuestro caso, regirá lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, 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 los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9 / 2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La Ley de Medidas Urgentes al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”*.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen y el hecho de que alguna se sitúe en suelo urbanizable, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.





## 5. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

### 5.1. TRÁMITACIÓN PREVIA

El **27 de noviembre de 2014**, la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN) hace entrega a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de un ejemplar en formato digital del documento denominado "*Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (T.M. de Adeje-Tenerife)*" para su tramitación oportuna.

Mediante **Resolución nº 356/2014, de 11 de diciembre**, el Director General de Ordenación del Territorio, **incoa el expediente para la tramitación del procedimiento de aprobación del documento**, y se da traslado a GESPLAN, en calidad de redactora del Plan, al objeto de que se complete la documentación técnica conforme a lo especificado en la misma.

El **30 de enero de 2015**, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su **informe de admisibilidad de los documentos** "*Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (T.M. de Adeje-Tenerife)*" y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, concluyendo que en ambos documentos se constata su calidad técnica "*a los efectos del inicio del trámite de participación ciudadana y formulación de consultas a las administraciones correspondientes*".

### 5.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

En el **BOC nº 25 del viernes 06 de febrero de 2015**, se publica la **Resolución Nº 39, de 03 de febrero de 2015, del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias**, por la que se acuerda someter el expediente administrativo e informe de sostenibilidad ambiental del PMM de Costa Adeje a los trámites de información pública y consulta a las Administraciones Públicas por plazo de dos meses, al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con el Documento de Referencia para los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de Mayo de 2012 (BOC Nº 122 de 22 de junio de 2012).

**El anuncio de esta Resolución se publica en el Diario de Avisos el 11 de febrero de 2015**, fecha a partir de la cual se contabilizó el plazo de dos (2) meses establecido al efecto, al objeto de que cualquier persona física o jurídica, individual o colectivamente, pudiera presentar por escrito alegaciones al instrumento de ordenación. Asimismo, se solicita informe del documento objeto del presente expediente a las siguientes Administraciones Públicas y entidades:

#### Administración del Estado:

- Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Secretaría General de Telecomunicaciones.
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

#### Administración Autonómica:



- Consejería de Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Comercio y Consumo.
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Industria y Energía.
- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medio Ambiente. Dirección General de Protección de la Naturaleza.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Viceconsejería de Hacienda y Planificación. Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda. Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Presidencia del Gobierno. Viceconsejería de Turismo. Dirección General de Infraestructura Turística.
- Puertos Canarios.

#### Administración Insular:

- Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Planeamiento.
- Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Carreteras.
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

#### Administración Local:

- Ilustre Ayuntamiento de Adeje.

#### Entidades:

- Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias (FDECCanarias).
- Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro, ASHOTEL.

Una vez terminado el plazo de información pública y consulta a las Administraciones mencionado anteriormente, con fecha 24 de abril de 2015, se celebra Reunión de Valoración Conjunta de la propuesta, tal y como establece el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.



### 5.3. ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

#### 5.3.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº	ALEGANTE	ENTIDAD	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT
1	Jean Marie Genin (Presidente de la comunidad)	Comunidad de propietarios del centro comercial Salytien	5880	07/04/2015
2	Eugenio A. Cruz. Núñez (Responsable Red MT/BT- Área de Tenerife)	Endesa Distribución Eléctrica, S.L.	4129	10/03/2015
3	Antonino Jorge Bilbao	Antonino Jorge Bilbao, S.L.	6327	10/04/2015
4	Antonino Jorge Mejías (Presidente) y Raúl Aro Pinto (Secretario)	Comunidad de propietarios 16 viviendas unifamiliares Caldera del Rey	6326	10/04/2015
5	Juan José Bacallado Ucelay	Urbanización Playa de Fañabé, S.A	6288	09/04/2015
6	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6230	09/04/2015
7	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6231	09/04/2015
8	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6232	09/04/2015
9	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6233	09/04/2015
10	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6234	09/04/2015
11	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6235	09/04/2015
12	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6236	09/04/2015
13	Juan José Toledo Hernández	Kanali, Sociedad Anónima	6245	09/04/2015
14	Jose Carlos Carrillo Hernández-Siverio	Fuerteventura Life S.L.	6246	09/04/2015
15	Eva Ruiz Benítez de Lugo Álvarez	América de Construcciones y Turismo S.L	6390	10/04/2015
16	Ricardo Esquivel Sánchez y D. Manuel Trujillo Rodríguez	Comunidad de propietarios de Caldera del Rey	6395	10/04/2015
17	Eduardo Domínguez Sierra	San Eugenio S.A.	6437	10/04/2015
18	Juan Sebastián Quintana Estévez	Crimatedo S.L	6467	10/04/2015
19	Juan Sebastián Quintana Estévez	Garóe de Inversiones S.L.	6468	13/04/2015
20	Jordi Esplugas Ramos	Asociación de empresarios, comerciantes y profesionales de Adeje	6469	13/04/2015
21	Eugenio Domínguez García	Comunidad de Propietarios Santa María	6471	10/04/2015
22	Francisco Javier Zamorano Sáenz	Inversiones Hoteleras Playas del Duque S.A.	5964	06/04/2015
23	José Antonio Acevedo	Comunidad de propietarios Centro comercial Costa Torviscas	6006	07/04/2015
24	Eugenio Campos Domínguez y Roberto Konrad Gebauer	C.B. los Olivos de Adeje	6186	08/04/2015
25	Eduardo Domínguez Sierra	San Eugenio S.A.	6184	08/04/2015



Nº	ALEGANTE	ENTIDAD	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT
26	Francisco Galván de Urzaiz	Puerto Colón S.A.	6189	07/04/2015
27	Antonio José Cabana García-Vera	Comunidad de propietarios Playa Shop	6187	06/04/2015
28	Rafael Adrián Adrián	Adrián Hoteles S.L.	6526	13/04/2015
29	Hildo Antonio Rodríguez Ramos	---	6528	13/04/2015
30	José Alejo Rodríguez	Asociación de empresarios de Playa de las Américas y Costa Adeje	6458	13/04/2015

### 5.3.2. INFORMES EMITIDOS

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

Nº	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA / ENTIDAD / ORGANISMO	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT	SENTIDO DEL INFORME
1	Ministerio de Defensa	---	---	---
2	Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Secretaria General de Telecomunicaciones.	6013	07/04/2015	DESFAVORABLE
3	Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.	---	---	---
4	Consejería de Empleo, Industria y Comercio - Dirección General de Comercio y Consumo.	4166	11/03/2015	NP
5	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad - Viceconsejería de Medio Ambiente - Dirección General de Protección de la Naturaleza.	---	---	---
6	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación - Dirección General de Infraestructura Viaria.	803	10/03/2015	FAVORABLE
7	Consejería de Empleo, Industria y Comercio - Dirección General de Industria y Energía.	---	---	---
8	Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad - Viceconsejería de Hacienda y Planificación - Dirección General de Patrimonio y Contratación.	---	---	---
9	Consejería de Cultura, Deportes, Política Sociales y Vivienda - Instituto Canario de la Vivienda.	---	---	---
10	Consejería de Sanidad - Dirección General de Salud Pública.	---	---	---
11	Presidencia del Gobierno - Viceconsejería de Turismo - Dirección General de Infraestructura Turística.	---	---	---
12	Puertos Canarios.	---	---	---
13	Excmo. Cabildo Insular de Tenerife - Área de Planificación Territorial. Servicio Admvo. de Planeamiento.	6784	15/04/2015	CONDICIONADO
14	Excmo. Cabildo Insular de Tenerife - Servicio de Carreteras.	---	---	---
15	Consejo Insular de Aguas de Tenerife.	7232	24/04/2015	CONDICIONADO
16	Ilustre Ayuntamiento de Adeje.	7033	21/04/2015	CONDICIONADO
17	Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias (FDECCanarias)	6457	13/04/2015	CONDICIONADO
18	Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (ASHOTEL).	803	15/04/15	CONDICIONADO



## 5.4. CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES

Se contabilizan un total de 30 alegaciones, numeradas en el apartado 5.2.1. del presente documento, todas ellas identificadas con el correspondiente número de registro de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias. Como resultado de su estudio y análisis, y tal como se verá a continuación, se han estimado cuatro (4) alegaciones, se han estimado parcialmente doce (12) alegaciones, y se han desestimado trece (13) alegaciones, considerándose no procedente una (1) de las alegaciones.

En el presente documento, se ha procedido a agrupar las diferentes observaciones incluidas en las alegaciones presentadas, en grupos para su mejor comprensión. En general, las alegaciones se centran en los siguientes temas:

1. Observaciones sobre el espacio privado.
2. Observaciones sobre el espacio público.
3. Observaciones en materia sectorial.
4. Observaciones sobre la regulación de usos.
5. Observaciones sobre la reordenación urbana.
6. Correcciones de datos del Plan de Modernización.
7. Modificaciones de los parámetros urbanísticos.
8. Observaciones sobre el ámbito territorial.
9. Observaciones sobre Estudio Económico del PMM.
10. Observaciones sobre la Gestión del PMM.
11. Observaciones sobre la naturaleza y sentido del PMM.

### 1. OBSERVACIONES SOBRE EL ESPACIO PRIVADO.

La **alegación número 5880\_a** solicita que la actuación de renovación prioritaria de los Centros Comerciales Playa Shop, Bora Bora y Salytien, recogida en el Anexo IV\_B FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS, no sea conjunta, sino de forma individualizada para cada Centro Comercial.

Conforme a lo expuesto, se entiende que debe tenerse en cuenta la indicación realizada, incluyéndose aclaración al respecto en los documentos TOMO III\_Memoria de Ordenación y TOMO V\_Anexo IVB\_Fichero de Actuaciones Privadas. Por lo tanto, se estima esta alegación, cuya propuesta de modificación consiste en dividir la actuación 46 en tres (3) actuaciones independientes (actuaciones 42, 43 y 44), reflejando dicho cambio en el plano OP-2 Actuaciones y ámbitos de desarrollo, en el punto 1.2 del Anexo IV\_B FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS de la Normativa y en el punto 3.4. del TOMO III\_Memoria de Ordenación.

Las **alegaciones número 6467\_b y 6468\_e** solicitan la inclusión de sus actuaciones de renovación en la relación de actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento incluidas expresamente en el documento del PMM, argumentando que ya han procedido a ejecutar obras de renovación y seguirán realizándolas en el futuro.

Conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, los propietarios de establecimientos turísticos, tanto alojativos como complementarios, podrán suscribir convenios de gestión y ejecución o de planeamiento, con objeto de viabilizar la ejecución de proyectos de renovación. Teniendo en cuenta que el objetivo del PMM es fomentar la renovación de los establecimiento turísticos, durante la redacción del documento se han planteado al equipo redactor una serie de actuaciones de renovación sobre establecimientos alojativos, los cuales se han incluido a modo de ejemplo como actuaciones tipo, las cuales se ejecutarán una vez los propietarios presenten el correspondiente proyecto de renovación ante el Ayuntamiento, se firme el convenio de gestión respectivo y se proceda al cumplimiento de los deberes correspondientes derivados de la operación en cuestión.

Durante el proceso de información pública, se han presentado alegaciones en las que se solicita expresamente se incluyan ciertas actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento, considerándose que cumplen con los objetivos recogidos en el documento. Por los motivos expuestos, se estiman las alegaciones presentadas y se añaden las correcciones en el punto 3.4 del TOMO III\_Memoria de Ordenación y en el Plano OP.02\_( actuaciones y ámbitos de desarrollo).

Las alegaciones **6187\_a** y la **5880\_b** hacen referencia a las actuaciones de renovación en centros comerciales:

3. En concreto, la **alegación número 6187\_a** solicita que en la descripción del Centro Comercial Playa Shop quede reflejado que se han realizado renovaciones en el establecimiento y propuestas de renovación futuras.
4. La **alegación número 5880\_b**, al igual que la anterior, solicita el reconocimiento de la propuesta presentada de rehabilitación y mejora del Centro Comercial Salytien, con el fin de evitar la renovación y/o sustitución de la edificación.

Al respecto, cabe señalar que la normativa del presente PMM se ajusta a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, referente al deber de conservación y rehabilitación edificatoria. Según establece este artículo *“1.Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento...”*

El apartado 3 del mismo artículo dice que *“Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor.”*

La misma Ley establece que se establecerá reglamentariamente el procedimiento de renovación en caso de sustitución del propietario

Conforme a lo anterior es por lo que se ha incluido expresamente en el artículo 73 del TOMO V\_Normativa un artículo referente a la *“Ejecución obligatoria de actuaciones privadas”*. Por todo esto, es por lo que se considera que el Plan no obliga más allá de lo establecido expresamente en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria para todos establecimientos turísticos, tanto de alojamiento como complementarios. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6006** establece las siguientes observaciones:

- a) **6006\_a** Solicitan la incorporación en la descripción del estudio técnico de recientes actuaciones de renovación en el Centro Comercial en el Anexo IVB\_Fichero de actuaciones privadas, ya que la descripción efectuada en dicho Anexo no se ajusta a la realidad, lo que provoca a su vez una intervención que consideran exagerada sobre el centro comercial y que va mas allá de las posibilidades legales que habilitan al PMM.

La descripción recogida en el Anexo IVB\_Fichero de actuaciones privadas no tiene carácter vinculante, más allá del informativo del estado de conservación en el momento del estudio de campo realizado, y de simples propuestas orientativas para llevar a cabo la renovación del





establecimiento en cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación edificatoria establecido en el artículo 22 de la Ley y recogido expresamente en el artículo 73 del TOMO V\_NORMATIVA.

En el mismo sentido que se ha contestado la alegación anterior, es por lo que se considera que el PMM no obliga más allá de lo establecido en la citada ley en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria, recogiéndose expresamente el procedimiento en el ya mencionado artículo 73 de la Normativa. Por los motivos expuestos, es por lo que **se desestima** la presente alegación.

- b) **6006\_c** Entienden que lo expresado en el PMM sobre el Centro Comercial Costas Torviscas se excede de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, ya que actualmente se está procediendo a la realización de obras de conservación y rehabilitación en el establecimiento.

En relación con lo anterior, cabe decir que el presente PMM no se excede de lo recogido en el artículo 22 de la mencionada Ley, en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria se refiere. Se ha constatado que, en el momento de la redacción del presente documento el estado de conservación del establecimiento no cumplía con lo exigido en la normativa de aplicación, por lo que se ha considerado que se hace necesaria una actuación que solvete la problemática planteada. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que esta alegación **no procede**.

- c) **6006\_d** Solicitan la exclusión del Centro Comercial Costas Torviscas del TOMO V\_ANEXO IV-B. FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS, por la observación mencionada anteriormente referente a su estado de conservación.

El presente Plan tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Adeje con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada. Para ello, se establecen unos parámetros de ordenación, que posibiliten e incentiven las actuaciones edificatorias, tanto las de sustitución de la edificación existente como las de rehabilitación edificatoria. A través de esta nueva ordenación, los propietarios podrán realizar cualquier tipo de actuación edificatoria, pudiendo mejorar la imagen de la plaza que actualmente existe en cubierta, ya que cualquiera de los parámetros nuevos, como usos, edificabilidad, etc., pueden ser utilizados en dicho espacio. Al mismo tiempo, tras un estudio exhaustivo de la situación actual y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de Centros Comerciales muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. De entre los diferentes establecimientos de esta clase estudiados, se ha considerado que existen varios (entre los cuales se encuentra el establecimiento objeto de la presente alegación) cuyo estado de conservación es tan deficiente que es necesario actuar sobre los mismos, en cumplimiento del deber de conservación recogido en la Ley. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que se debe **desestimar** esta alegación.\_

- d) **6006\_e** Exponen que el PMM no puede realizar una sustitución de la normativa urbanística vigente, puesto que recoge una intervención sobre el Centro Comercial de carácter integral de sustitución y no de renovación.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Adeje con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada. Para ello, se establecen unos parámetros de ordenación, que posibiliten e incentiven las actuaciones edificatorias, tanto las de sustitución de la edificación existente como las de rehabilitación edificatoria.

Al mismo tiempo, tras un estudio exhaustivo de la situación actual y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de Centros Comerciales muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. De entre los diferentes establecimientos de esta clase estudiados, se ha considerado que existen varios (entre los cuales se encuentra el establecimiento objeto de la presente alegación) cuyo estado de conservación es tan deficiente que es necesario actuar sobre los mismos, en cumplimiento del deber de conservación recogido en la Ley. En relación con

lo anterior, tal y como se establece en el Anexo IV\_B Fichero de Actuaciones Privadas, dentro de la obligación de cumplimiento del deber de conservación a los titulares de establecimientos turísticos, las medidas descritas son meras recomendaciones, dirigidas a mejorar la situación actual de los establecimientos. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que se debe **desestimar** esta alegación.

## 2. OBSERVACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.

La **alegación número 5964\_a** solicitan la modificación de la actuación 18\_Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque recogida en el Anexo IV\_Fichero de actuaciones públicas y público-privadas del Tomo V\_Normativa, argumentando que no se justifica la admisibilidad de actividades que perjudiquen a la contaminación acústica en la zona, teniendo en cuenta la alta calidad de los hoteles colindantes.

Al respecto, se considera que se debe tener en cuenta la observación planteada, por lo que se procede a modificar el correspondiente punto 1.2.13 del Anexo IV\_Fichero de actuaciones públicas y público-privadas, permitiéndose únicamente la implantación de usos que no perjudiquen la actividad turística de alojamiento de las parcelas colindantes. Conforme a lo expuesto, es por lo que **se estima** la alegación.

## 3. OBSERVACIONES EN MATERIA SECTORIAL.

La **alegación número 4129\_a** solicita que se explique, conforme a la posible afección de las instalaciones de media y baja tensión afectadas por el PMM, el correspondiente pago del coste que conlleve, de acuerdo con el artículo 154.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. En relación con lo anterior, se hace referencia en el artículo 37 de la Normativa que *“5. No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*6. En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por ello, es por lo que se considera de aplicación la normativa sectorial aplicable a toda actuación en relación con las instalaciones de media y baja tensión dentro del ámbito del PMM.

**4129\_b** Asimismo, solicita la contemplación de la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica conforme al art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de Diciembre. En base a esto, se señala que el PMM no entra a planificar instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica alguna, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo dentro de su ámbito territorial.

**4129\_c** En cuanto al señalamiento de incorporar a la ordenación pormenorizada de los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas, se señala que en el documento no se entra a recoger proyecto técnico alguno al respecto, siendo evidente que el cualquier



proyecto deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia. Por ello, es por lo que se entiende que no hay razón alguna para su posible integración, como apartado sectorial concreto, en la ordenación pormenorizada del instrumento en cuestión, teniéndose que ajustar, en todo caso, a la reglamentación técnica vigente y a las normas particulares de aplicación.

**4.129\_d** Por otro lado, en cuanto a la aclaración de considerar las infraestructuras propias de las actividades de suministro eléctrico como sistemas generales, el PMM procederá a considerarlos como tales, en base al artículo 5.4 de la Ley 24/2013, de 26 de Diciembre

#### 4. OBSERVACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DE USOS.

La **alegación número 6467\_a** solicita que se reconozca el uso “peluquería”, ya que no se encuentra dentro de los usos permitidos expresamente dentro del artículo 41 de Tomo V \_Normativa, ni tampoco figura como uso auxiliar.

En el documento Tomo V\_ Anexo III\_ Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), se incorpora el uso de Servicios Personales (63), que recoge todos aquellos usos vinculados a las actividades de prestación de servicios para uso y disfrute personal. En este grupo se encuentra el uso de Centro de belleza (633) que se define como “... los inmuebles que presten servicios de tratamiento para el embellecimiento, conservación e higiene del cuerpo, tales como salones de peluquería, barberías, centros de tatuajes, micropigmentación y piercing, solárium, y análogos”. Con carácter general todos los usos recogidos en el grupo (63) tienen el carácter de permitido en las piezas de uso Turístico Hotelero y de Alojamiento Turístico. Se admiten también como usos auxiliares del uso turístico con carácter general. Por los motivos expuestos, es por lo que se **estima** esta alegación.

Las **alegaciones número 6326 y 6327** solicitan una regulación en la Normativa del número máximo de viviendas permitidas en la zona residencial del SO-15, aplicando el criterio del PTTEOT y del Ayuntamiento de Adeje.

Se entiende que toda edificación debe ser realizada conforme al correspondiente título habilitante para ello, esto es, la licencia urbanística, la cual como acto reglado, se debe haber dado válidamente conforme a las determinaciones previstas por el Plan General vigente, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos, en este caso, para el Sector SO15-1 Campo de Golf Las Américas. Al respecto cabe afirmar que los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda. Por otro lado, el hecho de que el documento del PMM esté dirigido a mejorar la imagen de la ciudad turística promoviendo actuaciones de renovación de establecimientos turísticos, no quita que dentro de su ámbito de ordenación haya presencia de edificaciones residenciales construidas legalmente conforme al planeamiento en vigor en el momento de su ejecución. Ante esta situación, es conveniente que la implantación de usos residenciales dentro del ámbito territorial del PMM se realice con unas condiciones de calidad similares a las que se les exige a los establecimientos turísticos de alojamiento, que a su vez son superiores a las situadas en otros ámbitos.

Queda regulado en el Tomo V de Normativa el número máximo de viviendas en las piezas de uso de residencial unifamiliar agrupada, no siendo de aplicación lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (artículo 4.3.2), aumentando las limitaciones para la implantación del número de viviendas máximo establecido en base a las dimensiones de parcela mínima establecidas por el Plan General vigente. Conforme a lo anterior es por lo que, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 6468\_b** solicita que se incorpore el uso comercial dentro de los usos permitidos en los establecimientos turísticos de forma que se reconozca el centro comercial existente en la pieza existente.

Tras un estudio exhaustivo de la situación actual de la zona y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de usos comerciales, muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. Asimismo, se ha constatado que muchos de estos establecimientos comerciales se han instaurado de





manera independiente en parcelas calificadas como turísticas y desvirtuando de manera considerable el uso principal, esto es, el uso turístico. Por ello, es por lo que se ha considerado que, dentro del ámbito de ordenación del PMM se deben limitar los usos comerciales, principalmente en aquellas parcelas cuyo uso característico sea el turístico, salvo que cumplan con las condiciones de los usos auxiliares.

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe decir que se admitirán en el ámbito territorial del PMM todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del presente Plan, aunque estos sean disconformes con lo establecido en el mismo, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Normativa del PMM, debiendo cumplir con lo establecido en el citado artículo y en la legislación aplicable en el supuesto de que se pretenda ejecutar cualquier actuación en el inmueble afectado. Por tanto, conforme a lo anterior, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6390\_b** solicita que, para el supuesto de que se actúe en el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas, se debe mantener el uso compatible de residencial en la categoría segunda, definida en el Capítulo 4, artículo 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

Conforme a lo previsto en el PMM, se mantienen para el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas, las determinaciones definidas en el Capítulo 4, artículo 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, en cuanto al uso compatible de residencial en la categoría segunda de vivienda unifamiliar agrupada, excluyendo de la misma la categoría de vivienda colectiva. Por los motivos expuestos, **se estima parcialmente** la alegación planteada, añadiéndose en el TOMO V-ANEXO II. REGÍMENES ESPECÍFICOS DE ADMISIBILIDAD (REA) el uso característico de residencial unifamiliar y como uso permitido el de unifamiliar agrupada.

La **alegación número 6395** solicita tener en consideración la aplicación del criterio utilizado hasta ahora por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Adeje respecto al cálculo del número máximo de viviendas permitidas en la zona residencial, concretamente para la zona situada en el Plan Parcial Sector S015-1, establecido según el Plan Territorial especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, con el objetivo de no dejar fuera de ordenación las correspondientes promociones, que actualmente se encuentran en ejecución.

En base a lo expuesto en la alegación, se entiende que la ejecución de las actuales promociones se está realizando conforme al correspondiente título habilitante (licencia urbanística), la cual se ha dado conforme a las determinaciones previstas por el Plan General vigente, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos para el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas. Como se estipula en el PMM, los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda. Por lo expuesto, es por lo que **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6245\_c**, solicita que para propiciar la renovación de los centros comerciales existentes se autoricen usos comerciales/terciarios bajo o sobre la rasante de la vía pública, pero completamente accesibles desde el exterior.

El presente Plan permite la implantación de usos comerciales en las piezas cuyo uso característico sea residencial, sin embargo establece unas condiciones de disposición e implantación reguladas el Tomo V – Anexo III (RNUP). Asimismo, se admitirán todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del Plan que se hubieran construido conforme a licencia y la correspondiente normativa urbanística, aunque estos sean disconformes con lo establecido en el PMM, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Normativa. Por los motivos expuestos, es por lo que **se estima parcialmente** la alegación presentada, realizándose la correspondiente modificación en el Anexo II del Tomo V\_Normativa, donde se especifican los regímenes específicos de admisibilidad de usos.

La **alegación número 6468\_d** solicita que se incorpore el uso de Spa, tanto en el Anexo de la Relación Normalizada de Usos (RNUP), del Tomo V – Normativa, como en el artículo 40 o 41 del propio Tomo V.



Se entiende que se debe **estimar** la presente alegación, incorporando un nuevo uso denominado Servicios Personales (63) en el documento Tomo V – Anexo III\_ Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), recogiendo en este grupo a todos aquellos usos vinculados a las actividades de prestación de servicios para uso y disfrute personal. En este grupo, se encuentra el uso de Spa y análogos (631). Con carácter general todos los usos recogidos en el grupo (63) tienen el carácter de permitido en las piezas de uso Turístico Hotelero y Alojamiento Turístico, admitiéndose también con el carácter de uso auxiliar para el uso turístico en general. La propuesta de modificación consiste en incorporar en la REA correspondiente el uso permitido de Spa en el uso turístico. Y en el Tomo V Normativa, en el Anexo III correspondiente a la RNUP, en la definición del equipamiento turístico complementario.

La **alegación número 5964\_b** solicita eliminar del apartado 8.1 del Anexo III de la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) la inclusión de los jardines botánicos en la lista de actividades prohibidas para los usos de equipamientos y espacios libres, por entenderse que se trata de una errata, y que además entra en contradicción con lo dispuesto en diferentes tomos de la normativa del Plan.

Conforme a lo expuesto, la presente alegación **se estima**, por lo que se entiende que se deben modificar en el Anexo III de la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados las actividades permitidas en Equipamientos y espacios libres, y eliminar los jardines botánicos de la relación de actividades no comprendidas.

## 5. OBSERVACIONES SOBRE LA REORDENACIÓN URBANA.

La **alegación número 6288** propone realizar una permuta de la pieza 06032 con uso terciario por un espacio equivalente en la pieza 02067 con uso espacio libre. Al mismo tiempo, solicitan un cambio de uso de las piezas 06032 y 02068 del uso terciario al uso turístico, y la modificación de los parámetros urbanísticos, adaptándolos a dicho uso.

La permuta propuesta, al afectar a un espacio libre propiedad del Ayuntamiento de Adeje, debe ser objeto del correspondiente convenio de planeamiento urbanístico y por tanto, estaría sujeto a lo dispuesto en su legislación reguladora, no siendo objeto del momento de tramitación en el que se encuentra actualmente el presente Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6186\_a** solicita la modificación en la ordenación de los aparcamientos situados junto a la playa de la Enramada, argumentando que los mismos son de dominio privado, aunque actualmente sean de uso público.

Después de comprobar dicha titularidad y confirmar lo expuesto, el equipo redactor del presente documento tendrá en cuenta la indicación realizada, incluyéndose en el documento del TOMO IV\_Planos de Ordenación la modificación planteada. Por tanto, se considera que debe ser **estimada** la presente alegación. Asimismo, se modifican los Planos OP 1.1 y OP 1.

## 6. CORRECCIONES DE DATOS DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

La **alegación número 6245\_a** solicita una corrección de datos en el Anexo I\_ de la Normativa referente al Fichero de Condiciones de Normativas, demandando que se le asigne el uso turístico al contar con título habilitante y encajar en la definición del artículo 25.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo y en el régimen de usos del PTOTT y PGO vigente.

Tal y como establece el artículo 25 de Ley 2/2013, de 29 de mayo, se le da competencias a los Planes de Modernización para intervenir en suelos donde coexistan usos turísticos y residenciales, y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Por ello, en las áreas urbanas de Torviscas y Campo de Golf Las Américas, se pretende encauzar su especialización hacia el uso residencial, ya que tras el estudio de la zona y tras el correspondiente diagnóstico, entendiéndose que

conforme a las características de su estructura urbana, no se consideran adecuadas para albergar usos turísticos. Por lo expuesto, se **desestima** esta alegación.

La **alegación número 6390\_c** solicita someter nuevamente el documento a información pública por carecer de sistema de indicadores, definición del órgano de gestión y forma de gestión y programación de plazos medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso

Una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, que según el artículo 8.3 de la Ley de Renovación, será *"abreviada y de fase única"*. Expresamente se recoge en el artículo 8.3 de la Ley un plazo de dos (2) meses de información pública y consulta a las Administraciones, plazo que se considera suficiente para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no debe ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación, ya que de lo contrario se desvirtuaría la finalidad con la que se plantea el procedimiento de tramitación de los PMM, cuya característica principal es que sea de tramitación abreviada. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

En relación al sistema de indicadores, cabe decir que el documento del PMM de Costa Adeje no recoge el sistema de indicadores que se menciona en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, teniendo en cuenta que a día de hoy no se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley, que debe recoger el contenido mínimo de los mismos. Conforme a lo anterior, es por lo que, en tanto en cuanto no sea aprobada dicha norma reglamentaria, se entiende que no es preceptivo incluir el sistema de indicadores que se menciona en el artículo 7.4 de la Ley. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

En cuanto al órgano y forma de gestión que se menciona en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, se entiende que se debe aceptar la cuestión planteada, por lo que se ha incluido en el artículo 67.4 de la Normativa un párrafo al respecto. Conforme a lo anterior, es por lo que se **estima** la presente alegación.

La **alegación número 6468** establece las siguientes observaciones:

- a) **6468\_a** Solicita que a la pieza objeto de esta alegación se le debería asignar el uso "turístico hotelero", en vez del de "alojamiento turístico", que es el que tiene actualmente.

El presente Plan de Modernización establece el Régimen Específico de Admisibilidad (REA) del uso Turístico Hotelero a todas aquellas piezas turísticas que se sitúan por debajo del eje estructurante propuesto por el PMM. La asignación de este REA permite la especialización del uso hotelero en un ámbito específico, destinándose exclusivamente a un turismo de mayor poder adquisitivo. En el caso particular de la pieza se procede a modificar el uso, asignándosele el de Turístico Hotelero, conforme a lo expuesto anteriormente, pudiendo únicamente implantar establecimientos de modalidad hotelera. Por lo expuesto, **se estima** esta alegación. Asimismo, se debe introducir el criterio de asignación REA turístico hotelero en memoria de ordenación, que no se incluyó en la Normativa.

- b) **6468\_b** Solicita que en el Anexo "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca el centro comercial existente, ya que está fuera del régimen de usos permitidos en los establecimientos turísticos según PMM.

Se admitirán todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del presente Plan aunque estos sean disconformes con lo establecido en el mismo, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el Capítulo Tercero del Título 1 del Tomo V de Normativa. Por tanto, no será necesario el reconocimiento del uso comercial existente. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.





- c) **6468\_c** Expone que en la pieza 03036 existe un centro comercial y se solicita que se incorpore este dato en la ficha del hotel, en el Tomo I, "Anexo", "Fichero".

**Se estima** esta alegación, incorporándose en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

- d) **6468\_i** Solicita que en el Anexo", "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca el spa existente.

El presente Plan **estima** esta alegación modificando la ficha correspondiente del establecimiento turístico, incluyendo la referencia a la existencia del spa. La propuesta de modificación consiste en incorporar en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

- e) **6468\_j** Solicita que en el Anexo", "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca las plazas de aparcamiento existentes.

Por lo expuesto, **se estima** esta alegación modificando la ficha correspondiente del establecimiento turístico incluyendo las plazas de aparcamiento existentes pasando de 60 plazas a 212 plazas. La propuesta de modificación consiste en incorporar en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

La **alegación número 6189\_a**, solicita la modificación del uso de la pieza 01012, asignándole el de equipamiento privado, ya que a pesar de situarse en el ámbito de una concesión administrativa, no tiene el carácter de pública.

Todas aquellas piezas incluidas dentro del ámbito de dicha concesión administrativa, no son recogidas por el presente Plan de Modernización, remitiéndose su ordenación al Plan Especial de Puerto Colón en cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación, por lo que **no se procede** desde el PMM a asignarle ningún uso. Por lo anterior, es por lo que se considera que se debe desestimar la alegación.

Las **alegaciones número 6528\_a y 6525\_a** solicitan mantener el uso residencial por tratarse de viviendas unifamiliares de alto standing y no representar un problema de degradación para espacio urbano del área turística en el que se inserta, así como la compatibilidad de usos en el ámbito.

Al respecto, comentar que desde el presente Documento se establece la necesidad de que todo uso residencial admitido excepcionalmente dentro de las zonas turísticas deberá cumplir los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística. En tal sentido, la tipología de vivienda unifamiliar cumple con estos parámetros, y por tanto es compatible con la modalidad turística de villa. Por lo expuesto, se estiman parcialmente estas alegaciones, incluyéndose en el documento del TOMO V-ANEXO II, Regímenes específicos de admisibilidad (REA) el uso característico de Villa Turística con el uso de Residencial Unifamiliar permitido, asimismo se modifican los planos de ordenación, el Anexo I\_FICHERO DE CONDICIONES NORMATIVAS Y Anexo de I Tomo III\_Memoria de Ordenación.

La **alegación número 6437\_a** solicita la modificación del uso para la pieza 10051 contemplada en el PMM con uso terciario y establecer el uso exclusivamente residencial.

Tal y como establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, los Planes de Modernización tienen competencia para intervenir en suelos turísticos donde coexistan usos turísticos y residenciales y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. En el caso particular de la pieza 10051, el uso se ha modificado asignándole el de residencial de vivienda colectiva (RS4), enfocándolo hacia el destino global del área en el que se encuentra. La admisibilidad de dicho uso, vendrá dispuesta en el Anexo II – Régimen Específico de Admisibilidad (REA). Asimismo, se realizarán las modificaciones en los Planos OP-1, OP-1.3, TOMO V-ANEXO I, Anexo del TOMO III\_Memoria de Ordenación. Por lo expuesto, es por lo que **se estima** esta alegación.

La **alegación número 6184\_a** solicita establecer el uso exclusivamente residencial en la pieza 10026 contemplada en el PMM como pieza con uso terciario.

El presente Plan de Modernización establece el uso Residencial en aquellas piezas pertenecientes a las áreas de destino residencial, Torviscas y Campo de Golf Las Américas. En el caso particular de la pieza 10051, el uso se ha modificado asignándole el de residencial de vivienda colectiva (RS4), enfocándolo hacia el destino global del área en el que se encuentra. La admisibilidad de dicho uso, vendrá dispuesta en el Anexo II – Régimen Específico de Admisibilidad (REA). Por lo expuesto, es por lo que se **estima** esta alegación, y se modifican los Planos OP 1.3, OP 1.

La **alegación número 6006\_b** expone que el PMM se formula como un instrumento de ordenación que sustituye en su totalidad el contenido del Plan General de Ordenación. De esta forma, el PMM no ajusta las actividades clasificadas al nomenclator del Decreto 52/2012.

Tal y como recoge el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM, en su ámbito territorial, complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria. En relación a la terminología utilizada para describir a las actividades clasificadas, se ha procedido a ajustar en la medida de lo posible la nomenclatura utilizada en el PMM al Decreto de 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas, con objeto de evitar discrepancias o posibles confusiones en cuanto a la definición de dichas actividades. Por lo expuesto, esta alegación se estima.

## 7. MODIFICACIONES DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Las **alegaciones número 6231\_b y 6234\_b** solicitan una inaplicación, a efectos de valoración catastral, de los incrementos de edificabilidad realizados por el presente Plan, considerando que son una evidente extralimitación que contraviene a la Ley 2/2013.

Al respecto, comentar que el presente Plan plantea nuevas condiciones de edificabilidad respecto a las actuales, con el fin de conseguir una mejora en los niveles de la calidad de la Ciudad Turística. El artículo 7.6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo establece que: *“los planes de modernización turística definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación”*. El eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación. La materialización de este nuevo parámetro constituye un acto voluntario, derivándose de éste una serie de deberes que vienen recogidos en el artículo 16 del TRLS 08. Por lo expuesto, es por lo que **se desestiman** estas alegaciones.

Las **alegaciones número 6236\_a y 6471\_a** solicitan una reducción del incremento de edificabilidad otorgado por el presente Plan demandando que se mantenga la edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación, ya que por causas técnicas ésta es la máxima que se podría materializar en la renovación de la edificación existente, máxime cuando sólo se podría concretar en una planta más de las que tiene el establecimiento.

Al respecto comentar que la edificabilidad de PMM se establece en base a unos parámetros de calidad, que posibilitan que los establecimientos puedan llegar a un estándar de calidad aceptable si se volvieran a construir. Conforme a la potestad planificadora que tiene asignada, se ha procedido desde el PMM a recoger nuevos parámetros urbanísticos que promuevan actuaciones de renovación de establecimientos turísticos.

La superficie edificable sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación. Por lo expuesto, **se desestiman dichas alegaciones**.



La **alegación número 6468\_f** solicita un aumento de la edificabilidad asignada a la pieza para favorecer la renovación del establecimiento.

El procedimiento para establecer las edificabilidades se realiza en función de unos estándares de calidad máximos de 55 m<sup>2</sup>/pl. y mínimos 40 m<sup>2</sup>/pl. Este valor de control se determina para fijar un límite que permite evitar incrementos excesivos de edificabilidad que supongan volúmenes que empeoren la calidad de la ciudad existente y sean imposibles de materializar. La edificabilidad de la pieza 03036 es de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y es el resultado de aplicar el coeficiente de calidad ideal máximo de 55 m<sup>2</sup>/ plaza, por lo que, al no poder ser superior dicho valor, **se desestima** esta alegación.

## 8. OBSERVACIONES SOBRE EL ÁMBITO TERRITORIAL

La **alegación número 6390\_a** solicita una exclusión del ámbito del PMM del suelo urbanizable S015-1 Campo de Golf Las Américas, por no cumplir con el objeto atribuido en la Ley 2/ 2013, de 29 de mayo, que no es otro que la renovación urbana y edificatoria en términos estrictos, y no proponiéndose ninguna actuación para el sector por parte del PMM.

La inclusión de este sector surge de la consideración del mismo como parte indivisible de la ciudad turística, ya que se encuentra ubicado junto a un Equipamiento de gran relevancia para la isla. Además, el presente Plan prevé una actuación frente a dicho equipamiento, por la que se generaría un considerable incremento en la afluencia de turistas en la zona. Asimismo, tal y como establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM tienen competencia para intervenir en suelos turísticos donde coexistan usos turísticos y residenciales, y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, residencial exclusivo o de compatibilidad. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

## 9. OBSERVACIONES SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PMM.

Las **alegaciones número 6232 y 6233** solicitan la revisión del Estudio Mercado del Tomo X Estudio Económico del presente Plan, exponiendo que se deberían recalcular las unidades de aprovechamiento del suelo, en especial el relativo al uso turístico, por medio de otros métodos por considerar erróneo el empleado en el PMM.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto. Por otro lado, cabe comentar que el estudio de mercado se ha realizado según lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, aplicando el método residual estático regulado en su artículo 22 sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, que se ha publicado íntegro como Anexo en el apartado 6 del Tomo X\_Estudio Económico. Por los motivos expuestos, las alegaciones **se estiman parcialmente**, eliminándose el cálculo de las UDA del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la Anexo I\_TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la NORMATIVA. Se cambia el procedimiento de cálculo regulado en el Tomo V\_NORMATIVA y los cálculos de los deberes del Tomo X\_ESTUDIO ECONÓMICO.

La **alegación número 6246\_a** solicita que se sustituya el sistema unitario de valoración económica por una valoración individualizada y específica para cada actuación.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto y regulándose el procedimiento en la normativa. Por los motivos expuestos, la alegación **se estima**, se elimina el cálculo de las udas del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la NORMATIVA. Se cambia el procedimiento de cálculo regulado en la NORMATIVA y los cálculos de los deberes del ESTUDIO ECONÓMICO.





La **alegación número 6246\_d** Solicita que se clarifique el procedimiento de cálculo de los deberes económicos de las actuaciones que se adhieran al PMM.

El procedimiento está regulado en la Normativa, estableciéndose que se hará una valoración individual para cada actuación por parte del Ayuntamiento de Adeje en la que se determinará si la actuación genera o no incremento de aprovechamiento. En caso de que así sea, se establece en la Normativa que tal actuación tendrá la consideración de actuación de dotación, por lo que quedaría sujeta a los deberes legales propios de éstas. Por los motivos expuestos, la alegación **se estima**, realizándose una nueva regulación en la **NORMATIVA**, y conforme a ella se modifican los cálculos del ESTUDIO ECONÓMICO.

Las **alegaciones número 6467\_c y la 6468\_g** tratan sobre la valoración de las unidades de aprovechamiento y regulación de los coeficientes de aprovechamiento, cuya contestación es coincidente:

Exponen que en el área urbana 07\_San Eugenio Alto, concretamente en las piezas 07004 y 03036, la valoración de la unidad de aprovechamiento de la pieza es muy superior a la que procede, y ello debido a los coeficientes de homogenización previstos en el artículo 1.19 "aprovechamientos urbanísticos" del Tomo v "Normativa", que consideran que son improcedentes.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto y regulándose el procedimiento en la normativa. En cualquier caso, los deberes a que están sujetas las actuaciones de dotación (se establecen en el Texto Refundido de la Ley del Suelo con independencia de que la actuación comporte o no un aumento poblacional. Por los motivos expuestos, las alegaciones **se estiman**, se elimina el cálculo de las udas del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la **NORMATIVA**. Asimismo, se cambian el procedimiento de cálculo regulado en la **NORMATIVA** y los cálculos de los deberes del ESTUDIO ECONÓMICO.

Las **alegaciones número 6528\_b y 6525\_b** solicitan el mantenimiento de los parámetros urbanísticos vigentes con el fin de que no se incremente el pago de impuestos (IBI).

Las alegaciones número **6231\_a, 6234\_a, 6236\_b, 6245\_b y 6471\_b** coinciden en las observaciones, solicitando reflejar en el documento que los aumentos de edificabilidad del PMM sobre construcciones existentes o parcelas sin construir solo repercutirán en los valores catastrales, a efectos de cálculo del impuesto de Bienes inmuebles, cuando los mismos se materialicen y se incorporen al Planeamiento vigente y no desde el mismo momento en que se determinen el PMM.

La respuesta a las anteriores alegaciones se desarrolla de manera conjunta, ya que sus consideraciones reflejan los mismos objetivos.

Dado que el artículo 23 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece como criterio para la determinación del valor catastral las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo, y que, tal y como se recoge en el artículo 7 del Texto refundido de la ley del suelo, el incremento de edificabilidad previsto en el PMM no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, el valor catastral atiende a la edificabilidad patrimonializada, por lo expuesto **no procede**.

## 10. OBSERVACIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PMM.

Las **alegaciones número 6230 y 6235** hacen referencia a que el presente Plan establece como norma general una cesión del un 15% de suelo libre de cargas a la administración, solicitando una disminución de dicho porcentaje al 10% con el amparo legal del artículo 16.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008.



Tal y como establece el Texto refundido de la Ley de Suelo en el artículo 16.1b), “la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada...”. Por tanto, el PMM no tiene competencia para disminuir el porcentaje de cesión establecido en cada momento por la legislación aplicable. Aun así, teniendo en cuenta que este porcentaje puede ser modificado por posteriores normas legislativas, es por lo que se ha procedido a recoger en el artículo 22.4 de la Normativa que *“La cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de la solicitud de la licencia”*. Por los motivos expuestos, estas alegaciones **se desestiman**.

Las **alegaciones número 6467\_d y 6468\_h** solicitan que se retrase el pago de las plusvalías del 15% al momento de la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, no estando de acuerdo con el artículo 137.1 del Tomo V “Normativa que enuncia: *“debe ser junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e impuestos exigibles correspondientes”*, considerando que dicha condición no es adecuada, debido a que para entonces los beneficios económicos aún no son efectivos.

Con respecto al pago de las plusvalías La Ley 2/2013, de 29 de Mayo, es muy clara al respecto, por lo que el PMM recoge y aplica lo expuesto en el artículo 11.5 de dicha Ley, de 29 de Mayo, de “Renovación y Modernización turística de Canarias”, por el que se regulan los incentivos de edificabilidad cita, que en conformidad con lo establecido en la norma estatal y autonómica, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías, “será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras”. Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 6246\_b**, solicita la supresión del segundo de los deberes de carácter económico impuestos a todos aquellos interesados en adherirse al PMM como consecuencia de considerar la operación como actuación ordinaria de dotación.

Cuando en aplicación de la nueva edificabilidad se lleve a cabo una obra de renovación edificatoria de acuerdo con los criterios señalados a este equipo redactor por la Consejería, estamos, en los términos recogidos en el artículo 14 del TRLS08, ante una ACTUACIÓN DE DOTACIÓN debiéndose cumplir el artículo 16 del TRLS 08 recoge como deberes legales de las actuaciones de dotación: *“entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación”*, que con carácter general, continúa el citado artículo *“no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

La legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en relación, así que tras la nueva redacción del artículo 22 de la Normativa, se recogerá que corresponderá al Ayuntamiento determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación. A tales efectos, de acuerdo a los procedimientos de valoración regulados en el artículo 21se, establecerá si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento. Por lo tanto, toda operación de la que resulten incrementos de aprovechamiento derivados de mayores edificabilidades y cambios de uso es considerada una actuación de dotación, conforme a lo recogido en el artículo 14 del TRLS 08 derivándose los deberes incluidos en el artículo 16 del mismo texto legislativo. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6246\_c**, solicita que la obligación económica quede condicionada a la obtención de nuevas plazas alojativas y que se aclaren los términos en los que se han de calcular los deberes económicos a asumir en el caso de adherirse al PMM.

La exigencia de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 no depende, en ningún caso, de la obtención o no de nuevas plazas alojativas tras la operación de renovación que se plantee, ya que se derivan desde el momento en que haya un incremento de aprovechamiento, haya o no haya aumento de plazas alojativas en la parcela, lo cual queda claro de la lectura e interpretación del artículo mencionado en relación con la redacción del artículo 14 del TRLS 08. Se da la circunstancia de que en el ámbito de ordenación del PMM de Costa

Adeje nos encontramos con que desde el documento se han recogido, en ocasiones, unas edificabilidades mayores a las reconocidas en el planeamiento municipal vigente, dirigidas principalmente a promocionar operaciones de renovación de los establecimientos turísticos, pero que conforme a lo recogido en el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, no admiten en muchos casos aumento de plazas alojativas en el establecimiento objeto de renovación, debido a que, el estándar de densidad de parcela es inferior a 50 m<sup>2</sup> / plaza, por lo que, en esas parcelas sólo está permitido la renovación del establecimiento siempre que no se aumenten plazas alojativas, lo que no impide que de la misma se deriven incrementos de aprovechamiento, toda vez que las mayores edificabilidades establecidas permiten ejecutar en la parcela mayores volúmenes. Por lo anterior, es por lo que se entiende que se debe **desestimar** esta alegación.

Las **alegaciones número 6469\_b, 6458\_f**, solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico actualmente en tramitación debido a la complejidad técnica de los mismos.

Una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, que según el artículo 8.3 de la Ley de Renovación, será *“abreviada y de fase única”*. Expresamente se recoge en el artículo 8.3 de la Ley un plazo de dos (2) meses de información pública y consulta a las Administraciones, plazo que se considera suficiente para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no debe ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación, ya que de lo contrario se desvirtuaría la finalidad con la que se plantea el procedimiento de tramitación de los PMM, cuya característica principal es que sea de tramitación abreviada. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

La **alegación número 6469\_c y 6458\_g** solicita la constitución de una comisión de estudio conjunta, integrada por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico.

En cuanto al órgano y forma de gestión que se menciona en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, se entiende que se debe aceptar la cuestión planteada, por lo que se ha incluido en el artículo 67.4 de la Normativa un párrafo al respecto que dice: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*. Conforme a lo anterior, es por lo que se **estima parcialmente** la presente alegación.

## 11. OBSERVACIONES SOBRE LA NATURALEZA Y SENTIDO DEL PMM.

La **alegación número 6469** recoge las siguientes observaciones:

- a) **6469\_a** Manifiestan que el presente Plan plantea una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Al respecto señalar que el Plan no pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso por la normativa aplicable, por lo que, conforme a lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- b) **6469\_d** Expone que no se entiende el cambio de modelo comercial de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Adeje, ya que favorece las grandes superficies y centros comerciales, en detrimento del modelo comercial del municipio de Adeje, que apuesta por favorecer las micro pymes.





Los Planes de Modernización buscan esencialmente la mejora de la imagen de la ciudad turística y con ello el aumento de la calidad de los establecimientos presentes en su ámbito territorial, ya sean establecimientos de alojamiento turístico o establecimientos que oferten servicios complementarios. En cuanto a si los pequeños comercios se ven perjudicados por los criterios adoptados, el Plan da la posibilidad de aumentar el aprovechamiento de sus propiedades, siempre que inviertan en la renovación de sus establecimientos, lo cual en muchas ocasiones, es realmente aconsejable desde el punto de vista estético para mejorar la imagen de la ciudad. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6458\_a** expone que los PMM no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.

El objetivo principal de la Ley es el de renovar los destinos turísticos obsoletos, creando un instrumento específicamente para ello, como son los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico, ratificando su carácter ejecutivo e insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el Sistema de Planeamiento de Canarias, lo que no quita que al mismo tiempo, estos instrumentos puedan entrar a ordenar sobre todo su ámbito territorial, siempre que su objetivo principal sea el de la mejora de la calidad de la ciudad turística. Asimismo, de la actividad que se genere con la aprobación de estos instrumentos urbanísticos se derivará mayor actividad en el sector de la construcción y por ende, un incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6458** establece las siguientes observaciones:

- a) **6458\_b** Solicita eliminar de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.

El equipo redactor del presente Documento entiende que todo lo que sea mejorar la calidad de la ciudad turística, ya sea mediante la renovación de establecimientos obsoletos, la implantación de nuevos establecimientos (en cumplimiento de la normativa de aplicación) o sustitución de los antiguos,...etc debe estar respaldada por un mismo tratamiento, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso. Además, esto generará mayor actividad económica para la zona, mayor diversidad en la oferta que se ofrece a los turistas que nos visitan y con ello, un incremento del empleo en determinados sectores que son importantes para la sociedad canaria, como son el de la construcción y el de servicios. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- b) **6458\_c** Solicita que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).

La presente propuesta se centra en que los Planes de Modernización deben actuar sobre zonas obsoletas concretas, cuando de la interpretación de lo recogido en la Ley y de los objetivos del Plan se puede deducir que se puede actuar en ámbitos territoriales más amplios que las mencionadas zonas obsoletas concretas, siempre y cuando, se centren en mejorar la calidad de nuestros núcleos turísticos. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- c) **6458\_d** Expone que los Planes apuestan abiertamente por las grandes superficies comerciales, en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Asimismo, señalan que el aumento indiscriminado de la volumetría en dichos Planes favorece a las grandes superficies comerciales (modelo de franquicias) y perjudica los intereses del pequeño y mediano comercio, que, por sus limitados recursos en el contexto económico actual, no pueden acometer obras de ampliación o mejora de sus locales.

Cabe mencionar que la intención de los Planes de Modernización en ningún momento es la de fomentar o apostar por los grandes equipamientos comerciales, lo que no quita que, si cumplen con los requisitos establecidos al efecto, éstos puedan

instaurarse dentro del ámbito territorial de los mismos. Por otro lado, destacar que desde hace un tiempo en adelante ha aumentado considerablemente el número de visitantes extranjeros que nos visitan, así como la inversión media que los mismos hacen en nuestras islas de lo cual se puede deducir que, si proceden a invertir en la mejora de sus establecimientos, diferenciándose del resto, obtendrán mayores beneficios que los que actualmente se obtienen, ya que los turistas que nos visitan cada vez más solicitan mejores servicios y mayor calidad en los productos que se ofertan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- d) **6458\_e** Expone que los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Desde los planes de Modernización no se pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística. Todo lo que sea mejorar la oferta complementaria comercial es lo que se persigue, ya que con ello se debe conseguir elevar la calidad del núcleo turístico, y con ello dar un aporte diferencial frente a otros posibles destinos turísticos. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

## 5.5. CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS

A continuación pasamos relacionar cada uno de los informes recibidos y a analizar sintéticamente las observaciones contenidas en los mismos, numerándose, si procede, cada una de ellas, a los efectos de proceder a su valoración oportuna:

### 5.5.1. MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Frente a las reflexiones señaladas en el informe emitido en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se realizan las siguientes observaciones:

**Observación nº1: (6013\_a)** Entienden que no resulta razonable imponer la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, esto es, para cubrir servicios esenciales como las telecomunicaciones, conforme al artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

La solicitud de instalación de antenas, son actos sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el Artículo 166 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que dice en su apartado 1 *“Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:”* citando en su apartado 5 de manera específica *“La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase”*.

Se alude a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios cuando en su Disposición adicional tercera Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas y la inexistencia de licencia para el desarrollo de su actividad, no resultando de aplicación, según el artículo 3.4 de la misma Ley, *“respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente”*.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Normativa referente a la naturaleza jurídica y objeto del PMM, el documento no crea autorizaciones adicionales a las previstas conforme a la normativa urbanística que resulte de aplicación.



En todo caso, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº2 (6013 b):** Hacen referencia al derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas técnicas o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante declaración de servidumbre forzosa, conforme al artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, recoge en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En base a lo anterior, resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 29 de dicha norma, sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, sin que se proponga en el presente Plan regulación alguna al respecto.

En el mismo sentido de la contestación anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº3 (6013 c):** La ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada, conforme al artículo 32.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial, por el Ministerio, según el procedimiento dispuesto en la Ley.

En el articulado de la Normativa del documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje se hace referencia a que *“la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar”* (nueva redacción del artículo 38.2 de la Normativa), entre ellas, las contenidas en Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, sin que se proponga en el presente Plan regulación alguna al respecto sobre la ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

En el mismo sentido de la contestación anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

En todo caso, se propone la inclusión en el documento TOMO V de Normativa (artículo 43.3) y sus Anexos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, un precepto que incida en este extremo.

**Observación nº4 (6013 d):** La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, no podrá establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación, ni imponer soluciones tecnológicas concretas, así como imponer itinerarios ni ubicaciones concretas.

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un Régimen Específico de Admisibilidad (REA), reconociendo a las telecomunicaciones como un uso permitido dentro del ámbito territorial de aplicación, sin imponer soluciones tecnológicas ni ubicaciones concretas al respecto.

En todo caso, se propone la modificación del Régimen Específico de Admisibilidad en el documento Anexo del TOMO V de Normativa del Plan, para asegurar una regulación flexible que asegure la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.





**Observación nº5 (6013 e):** Las características de las infraestructuras que conformen las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y su normativa de desarrollo. Hasta que el desarrollo normativo se produzca, podrá acudirse a la normas de referencia y normalización del sector.

En el mismo sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, que dice que *“la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar”*, entre ellas la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo, es por lo que se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº6 (6013 f):** En las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios, no podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, sin que se prevea la instalación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje es un instrumento de planeamiento que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 mayo, con el objetivo establecer la ordenación urbanística en su ámbito territorial de ordenación, para viabilizar la renovación urbana y edificatoria del núcleo turístico. Conforme a esto, será la concreta actuación de edificación o renovación, a través de su correspondiente proyecto técnico y la preceptiva licencia urbanística, la que precise a nivel de ejecución las características específicas de la misma, con respecto a los parámetros de ordenación del propio plan, y demás normativa sectorial de aplicación, entre ellas, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº7 (6013 g):** La normativa dictada por cualquier administración pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberá ser objeto de publicación en diario oficial del ámbito correspondiente.

Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 3 de febrero de 2015, se somete a información pública el documento denominado Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa de Adeje y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Adeje (Tenerife).

Asimismo, una vez se apruebe definitivamente el documento, se publicará en el Boletín oficial correspondiente la Normativa del Plan.

**Propuesta de resolución:** estimada parcialmente.



### 5.5.2. CONSEJERÍA DE EMPLEO, INDUSTRIA Y COMERCIO - DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO Y CONSUMO.

En el escrito remitido por la Dirección General de Comercio y Consumo dependiente de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación única (4166 a):** En relación con el escrito por el que se comunica el trámite de consulta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje enviada a la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias para la emisión del correspondiente informe, se comunica que dicho Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado, a los efectos establecidos en los artículos 27.1.b) del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 09 de mayo, y el artículo 11 del Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, toda vez que aun no se ha aprobado definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Grandes Equipamientos Comerciales de la Isla de Tenerife.

**Propuesta de resolución:** No procede.

### 5.5.3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL - VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

En el escrito remitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (803 a):** Realizado un análisis del documento, observan que el modelo de ordenación urbanística propuesto desde el punto de vista de la movilidad contiene 18 propuestas de diversa índole que afectan fundamentalmente a calles, movilidad peatonal carriles bici, plazas de aparcamiento. De entre ellas 2 afectan a la TF-481, carretera urbana denominada Avenida de Los Pueblos.

Además de las actuaciones en la TF-481, varias de estas actuaciones se producen en ámbito de influencia de la TF-1 por lo que deberán ser informadas por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, como responsable de su explotación.

Señalan que el carácter del informe emitido al Documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje y su ISA es **FAVORABLE**, debiéndose tener en cuenta que las actuaciones propuestas que afecten o estén en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable de su explotación.

Teniendo en cuenta que el sentido del informe es favorable, se entiende que, en todo caso, cualquier actuación que incida en carreteras que sean competencia del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, se necesitará del correspondiente informe de la citada entidad, como responsable de su explotación, aún no recogiendo mención expresa al efecto en el documento del Plan.

**Observación nº2 (803 b):** Expresan, asimismo, que *“el presente informe no supone en ningún caso la aceptación de compromisos presupuestarios por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias”*.

En el ámbito territorial de ordenación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje no hay propuesta alguna de actuación que implique a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias a aceptar compromisos presupuestarios en la materia.

**Propuesta de resolución:** No procede.

#### 5.5.4. ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ADEJE

En el informe remitido por el Ilustre Ayuntamiento de Adeje se exponen las siguientes observaciones:

**Observación nº1 (7033 a):** En la observación nº1 hacen referencia a la necesidad de dejar claro en el documento qué aspectos del Plan General de Ordenación vigente se mantienen en vigor cuáles se sustituyen por las determinaciones del PMM.

Se procede a eliminar del documento de la Normativa el artículo 4 referente a “Disposiciones Derogatorias”, conteniendo en el Artículo 3: “Alcance y vigencia del PMM” que el PMM es un instrumento de ordenación urbanística que, en su ámbito territorial, complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes.

En el mismo artículo 3º, se procede a incluir el siguiente párrafo como aclaración a lo solicitado: *“Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas municipales vigentes a la entrada en vigor del presente PMM sólo serán de aplicación, en su ámbito territorial, si se refieren a aspectos no regulados por éste y siempre que aquéllas no contradigan ninguna de las determinaciones del PMM ni obstaculicen los objetivos y principios del mismo.”*

Asimismo, los instrumentos de planeamiento urbanístico que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor del presente PMM habrán de cumplir las determinaciones de éste y, en su caso, incorporarlas en su ordenación.

**Observación nº2 (7033 b):** Aún realizando una valoración en positivo del esfuerzo realizado en cuanto al estudio y ordenación de diferentes temas, tales como los usos, la edificabilidad, la medición de altura, etc., por su profundidad y pormenorización, en la observación nº2 entienden que hay que reconsiderar el posible vacío de contenido de las Ordenanzas Municipales que actualmente regulan sobre la materia una vez se apruebe el documento del PMM.

En contestación a lo anterior, el equipo redactor del presente documento entiende que, en relación a los temas a los que se hace referencia en la observación planteada (edificabilidad, usos...), cabe decir que, conforme al artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico son *“...instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.”*

Por otro lado, el artículo 40 del TRLOTENC establece expresamente que *“1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.”*

El apartado 2 del mismo artículo dice *“Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.”*

Conforme a lo anterior, es por lo que se considera que los PMM, como instrumentos de ordenación urbanística que forman parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, tienen potestad planificadora y por lo tanto pueden entrar a regular en materia de edificabilidad, usos..., considerando que toda regulación que sea definitiva de la edificabilidad y destino del uso es materia de instrumento de ordenación urbanística y no de Ordenanza Municipal.

En cuanto a la edificabilidad en las plantas sótano, el PMM entra a regular en la materia, ya que entiende que el desarrollo del uso principal en dichas plantas supone un incremento de aprovechamiento lucrativo, el cual debe de computarse a efectos de edificabilidad.





**Observación nº3 (7033 c):** En la tercera observación solicitan reconsiderar o justificar la modificación del cómputo de edificabilidad de la normativa vigente.

En contestación a lo anterior, y teniendo relación con la contestación a la observación previa, los PMM, como instrumentos de ordenación urbanística reconocidos dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias, tienen potestad para entrar a regular, entre otros temas, en materia de edificabilidad, que incluye la forma de computar la edificabilidad en el ámbito de ordenación, incluyéndose la justificación del procedimiento y la metodología utilizada en la memoria de ordenación del documento.

**Observación nº4 (7033 d):** Solicitan que se indique expresamente en el documento que la edificabilidad del PMM puede ser reconsiderada en planeamiento municipal posterior, no generándose derechos indemnizatorios si ésta no se ha materializado previamente.

En lo que al primer punto se refiere, esto es, a la posibilidad de que el PGO reconsidere la ordenación recogida en el PMM una vez aprobado, cabe destacar que, aun estando a un mismo nivel jerárquico, conforme recoge el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM están reconocidos como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y sustituyen al planeamiento municipal vigente, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria dentro de su ámbito territorial de ordenación concreto, por lo que se entiende que dentro de su ámbito espacial prevalecen las determinaciones de este instrumento frente a las del PGO, a lo que unimos lo que establece la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales que dice: *"Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo"*, por lo que entendemos que, a través de la revisión o modificación de un PGO no se podrán modificar o reconsiderar las determinaciones de un PMM aprobado (son instrumentos urbanísticos diferentes), lo que no impide que por parte del Ayuntamiento se inste o se proponga la revisión o modificación del PMM (o en su caso, un nuevo PMM), conforme al procedimiento establecido al efecto.

En relación con la segunda de las cuestiones planteadas en esta observación, es decir, a la solicitud de incluir expresamente en el documento una aclaración en la que se especifique que no generan derechos indemnizatorios, si tras una revisión del PMM se modifican las edificabilidades recogidas en éste, a no ser que ésta se haya materializado previamente, en este sentido cabe destacar que, tal y como se expresa en la Memoria de Ordenación y la Normativa, en el PMM se ha regulado detalladamente que el valor patrimonializado de la propiedad es el del aprovechamiento de derecho, que resulta de las determinaciones del planeamiento vigente previo o de la licencia con la que se construyó el inmueble, según el caso. Por lo tanto, el eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación, a través del correspondiente título habilitante, como es la Licencia Urbanística y, a su vez, se cumplen los deberes de cesión exigidos en la normativa de aplicación. De modo que, hasta tanto un propietario no lleve a cabo una obra de renovación, la mayor edificabilidad asignada por el PMM a su parcela no forma parte de su derecho de propiedad.

**Observación nº5 (7033 e):** En la observación 5ª solicitan que se elimine toda referencia que se haga en la normativa del documento a actividades de las incluidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas para evitar entrar en contradicciones con dicha normativa.

En relación con la observación planteada, referente a la terminología utilizada para describir diversas actividades propias de la restauración, en la que solicitan se eliminen tales referencias para evitar entrar en contradicciones con el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, cabe destacar que en el documento del PMM, con carácter general se ha procedido a ajustar lo máximo posible dicha terminología a lo recogido en dicha Norma, añadiéndose algunas disposiciones a las ya recogidas en el documento expuesto en información pública, a los efectos de completarlas en mayor medida.



**Observación nº6 (7033 f):** Instan a incluir en el documento una indicación que aclare que las dotaciones tendrán la consideración de equipamiento mientras éstas no se adscriban a un servicio público.

En contestación a la presente observación cabe aclarar que el carácter demanial o patrimonial asignado a una pieza determinada viene asignado desde el PGO vigente, procediendo el PMM a recoger la concreta regulación que procede de dicho instrumento, remitiéndose al correspondiente procedimiento recogido en la normativa específica para su obtención, si se diera el caso de que la parcela es privada y está asignada como pública.

En todo caso, y conforme establece el Anexo del TRLOTENC, se considerará dotación a aquellos usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

En relación con el tema, desde el PMM se ha procedido a regular un régimen de usos muy permisivo con carácter general, y más concretamente, para los usos de equipamientos presentes en su ámbito de territorial. El régimen de admisibilidad de usos queda recogido en el correspondiente REA, aceptándose de manera general en los equipamientos, un régimen de admisibilidad que permitirá al Ayuntamiento implantar el equipamiento concreto que desee, según las necesidades en cada momento, aceptándose además como permitidos en las piezas de equipamientos lucrativos, otros usos que no tienen la consideración de equipamiento.

**Observación nº7 (7033 g):** Entienden que no queda justificada la prohibición de usos terciarios en piezas recreativas y de equipamientos privados y públicos, y de usos recreativos en equipamientos públicos.

Del estudio de la oferta comercial (incluido en el grupo de usos “terciario”) en el ámbito de ordenación del PMM y tras el diagnóstico realizado, se entiende que hay exceso de comercial en toda la ciudad turística, en la mayoría de los casos de mala calidad y con oferta muy repetitiva, por lo que se considera necesario restringir la posibilidad de instauración de este tipo de usos en todo el ámbito territorial del Plan, controlando en todo caso aquellos establecimientos comerciales que se instauren. Por ello, es por lo que, con carácter general se ha prohibido el uso comercial en las piezas calificadas como recreativas, salvo que los mismos sean usos auxiliares del principal, cumpliendo en todo caso, los requisitos concretos para la instauración de los usos auxiliares.

**Observación nº8 (7033 h):** En la observación nº8 hacen referencia a que el coeficiente de homogeneización propuesto para los equipamientos se considera elevado, considerando que debe bajarse el mismo.

Tras la valoración de la propuesta planteada, el equipo redactor del presente plan entiende que, con carácter general, se deben eliminar los coeficientes de homogeneización incluidos en la Normativa del PMM sometida a información pública, regulándose un procedimiento para el cálculo del aprovechamiento derivado de la nueva ordenación recogida en el PMM, correspondiéndole al Ayuntamiento de Adeje el calcular la cantidad concreta a entregar en relación con los deberes derivados de aquellas actuaciones que impliquen incremento de aprovechamiento, conforme al citado procedimiento y la legislación de aplicación.

**Observación nº9 (7033 i):** En la novena observación indican que se ha detectado la falta de algún cuadro de condiciones urbanísticas en el documento, por lo que hay que proceder a comprobarse y en su caso incluirse.

Se acepta la observación planteada, por lo que se procederá a añadir en el *Anexo III* del TOMO V\_Normativa referente Al Fichero de Condiciones Normativas todos aquellos cuadros que no se hayan incluido, por error, en dicho Anexo.

**Observación nº10 (7033 j):** La presente observación pide expresamente que se reflejen en el documento los aparcamientos privados del Palacio de Congresos de Adeje conforme al planeamiento de origen.



Se estima la observación planteada por lo que se procederá a recoger en el documento (*Plano de Ordenación y Anexo L\_A Fichero de Actuaciones Públicas y Público-Privadas*) los aparcamientos privados del Palacio de Congresos.

**Observación nº11 (7033 k):** Piden que se recoja en el documento como equipamiento la construcción existente actualmente junto a la Comisaría de la Policía Nacional, que actualmente está en zona de espacio libre.

La construcción a la que se hace referencia junto a la Comisaría de la Policía Nacional se encuentra sobre lo que el planeamiento actual califica como un espacio libre, por lo que no queda justificado cambiarle la calificación actual y ponerla como equipamiento, tal y como se solicita.

**Observación nº12 (7033 l):** Solicitan expresamente que se deben reflejar los aparcamientos privados de la Playa de La Enramada, recogidos como viario público.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se procede a modificar el documento reflejándose los aparcamientos privados situados junto a la Playa de la Enramada (se modifican *Planos OPy Anexo I* de la Normativa).

**Observación nº13 (7033 m):** Piden incorporar la modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se procede a incorporar en el documento la modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada conforme a la Orden Ministerial de 15 de abril de 2014, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a la modificación del tramo entre los vértices M-385 a M-387, del deslinde comprendido desde Hocico del Perro a El Beril, en el término municipal de Adeje (Tenerife), aprobado por O.M de 07 de marzo de 2006.

**Observación nº14 (7033 n):** Requieren revisar el uso terciario asignado a la pieza 10051 (según el PMM), al estar construida la edificación allí presente con licencia para uso residencial y comercial, amparándose en el planeamiento vigente.

Una vez confirmado que la construcción edificada en la parcela mencionada ha sido construida conforme a licencia para uso residencial y comercial, es por lo que se procede a subsanar la cuestión planteada (se corregirá en el Plano de Ordenación correspondiente y en el Anexo de la Normativa.)

**Observación nº15 (7033 ñ):** Instan a eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004.

Tras constatar que entre ambas piezas aparece reflejado en el documento del PMM un peatonal que no está amparado en el PGO vigente, se estima la observación planteada, y se procede a eliminar del documento dicho peatonal. (se corregirá en el Plano de Ordenación correspondiente)

**Observación nº16 (7033 o):** Reclaman se subsanen las discrepancias en edificabilidad y altura respecto al PGO vigente de la pieza 06028.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se subsanan las discrepancias observadas en la pieza 06028 respecto a lo recogido inicialmente en el PGO vigente.

**Observación nº17 (7033 p):** Solicitan se suspenda el ámbito afectado por la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A. para posibilitar un convenio urbanístico de planeamiento con el ayuntamiento, estando de acuerdo con la propuesta planteada.

En relación con la cuestión planteada, por parte del Ilustre Ayuntamiento de Adeje se solicita se suspenda del ámbito territorial del PMM aquellas parcelas afectadas por la operación que se plantea por parte de la entidad Playa de Fañabé, S.A (presentan una alegación en relación con esta cuestión solicitando su inclusión en el PMM) en tanto en cuanto se apruebe el documento del convenio urbanístico de



planeamiento necesario para viabilizar dicha operación, toda vez que se ven afectados espacios libres conforme a lo recogido de origen en el planeamiento municipal (la operación lleva implícita una permuta de un espacio libre por una parcela privada).

La permuta propuesta debe ser objeto de un convenio de planeamiento urbanístico y, por tanto, se estaría a lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de convenios urbanísticos, que implican, en este caso, una tramitación específica. Por tanto, se considera que no es objeto del momento de tramitación en el que se encuentra el PMM.

**Propuesta de resolución:** Estimada parcialmente

### 5.5.5. EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE –ÁREA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. SERVICIO ADMVO. DE PLANEAMIENTO.

En el escrito remitido por el Área de Planificación Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (6777 a):** En la primer observación piden reflexionar sobre el planteamiento de los documentos como una revisión parcial del planeamiento general, aprovechando la tramitación abreviada establecida en la Ley 2/2013, en contraprestación directa con la dilatación temporal de su operatividad al no introducir compromisos específicos.

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, expone expresamente que el texto de la misma recoge y hace suya la habilitación que la Ley 6/2009, de 06 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, incidiendo en que *“al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad”*.

Se confirma con esto la naturaleza de los PMM como un instrumento de ordenación urbanística independiente, que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, entendiéndose además, que *“El proceso de cualificación adquiere así una dimensión temporal más amplia, consiguiendo que los beneficios efectos de los planes de modernización no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento, auspiciando, además, iniciativas particulares”*.

En consonancia con lo anterior, se posibilita, por lo tanto, la ejecución de actuaciones de renovación privadas en todo el ámbito del PMM, a través de los parámetros urbanísticos fijados para tal fin en el documento.

**Observación nº2 (6777 b):** La segunda de las observaciones contenidas en el informe del Área de Planificación Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife hace mención a que en el documento del PMM se permiten con carácter general aumentos de edificabilidades y por ende, de aprovechamientos urbanísticos, sobre las piezas de uso distinto al residencial, sin justificación y por encima de los máximos permitidos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, lo cual toma especial relevancia en aquellos casos en que dicho incremento se destinase a nueva oferta comercial como uso auxiliar del uso alojativo principal.

En relación con lo anterior, en primer lugar debemos destacar que el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, regula incentivos de edificabilidad en caso de renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento, en cambio, el PMM de Costa Adeje, en sentido estricto, no establece incentivos de edificabilidad sobre establecimientos turísticos sino que, en ejercicio de su potestad planificadora, establece la ordenación urbanística completa del núcleo turístico (del ámbito territorial seleccionado al efecto tras un estudio exhaustivo de la zona), incluyendo las condiciones edificatorias de las distintas piezas que califica con destino turístico-alojativo. Para establecer la edificabilidad (y las restantes determinaciones) sobre cada pieza turística, no parte de la establecida por el planeamiento vigente, sino que fija el valor que en cada caso corresponde atendiendo a la realidad consolidada y a los distintos condicionantes existentes. En este sentido, el criterio predominante –aunque no el único– ha sido el de garantizar con el valor de la edificabilidad asignada, que en cada



parcela, teniendo en cuenta el número de plazas alojativas que pueden localizarse, el futuro inmueble turístico (resulte de la renovación de uno existente o por nueva implantación) pueda alcanzar una dimensión suficiente en términos de calidad (expresada en m<sup>2</sup>c/plaza), conforme al estudio realizado al efecto en el PMM.

Si bien la edificabilidad asignada por el PMM sobre cada pieza turístico-alojativa no se fija incrementando la del planeamiento vigente, sí es cierto que en muchos casos resulta mayor que el valor del PGO de Adeje vigente (de lo cual ha de deducirse que éste no permite en esos casos actuaciones sobre los inmuebles existentes que, sin perder la capacidad alojativa consolidada, alcancen tamaños medios (en m<sup>2</sup>c/plaza) que corresponden a los niveles de calidad deseables). Cuando en aplicación de la nueva edificabilidad del PMM, se lleve a cabo una obra de renovación edificatoria sobre un establecimiento turístico existente que suponga un incremento de su aprovechamiento, de acuerdo con los criterios señalados a este equipo redactor por la Consejería, estamos, en los términos recogidos en el artículo 14 del TRLS08, ante una Actuación de Dotación.

Según el artículo 14 del TRLS 08, se definen las actuaciones de dotación como *“aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Por otro lado, el artículo 16 del TRLS 08 recoge como deberes legales de las actuaciones de dotación, el *“entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación”,* que con carácter general, continúa el citado artículo *“no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por lo tanto, la legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en relación con el deber de los propietarios en los supuestos de actuaciones de dotación, dejando una horquilla *“que no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por otro lado, tampoco se ha procedido por la Comunidad Autónoma a desarrollar una norma que regule este aspecto expresamente, estableciendo el TRL0TENC únicamente los deberes de los titulares de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado, pero no hace referencia alguna a las actuaciones dentro de suelo urbano consolidado y los deberes correspondientes de los titulares.

Por lo anterior, es por lo que se ha incluido en el artículo 22 de la normativa un párrafo en el que se especifique que la cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de solicitud de la licencia.

En conclusión, el PMM no incorpora en su contenido los incentivos en edificabilidad sobre los establecimientos turísticos del punto 1 del artículo 11 (en la redacción del artículo se hace mención a *“podrá admitir incrementos de edificabilidad”,* en lugar de *“deberá”*) sino que, como instrumento de ordenación urbanística comprendido en el Sistema de Planeamiento de Canarias, y conforme a su potestad de ordenación, fija nuevas edificabilidades en su ámbito territorial destinadas a que los establecimientos allí presentes puedan alcanzar niveles deseables de calidad con criterios generales y objetivos.

Como en muchos casos las nuevas edificabilidades son superiores a las del PGO vigente, la nueva ordenación puede originar la aparición de las denominadas *“actuaciones de dotación”* recogidas en el artículo 14 del TRLS08, que generan un incremento de aprovechamiento, por lo que, el PMM regula como han de gestionarse y como deben cumplirse los deberes vinculados a las mismas (artículo



16 TRLS08), en su caso, para lo cual ha de establecer la cuantía de la cesión al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías (y también la cuantía de la cesión dotacional), cuyos valores de referencia son los señalados en el punto 5 del citado artículo 11.

En cuanto a la apreciación planteada referente a los supuestos en que dicho incremento de edificabilidad se destinase a nueva oferta comercial como uso auxiliar del uso alojativo principal, cabe destacar que, del diagnóstico del ámbito de estudio se ha confirmado el pensamiento inicial de que existe un exceso de oferta comercial en el núcleo turístico de Costa Adeje, y por lo tanto, con carácter general, se intenta evitar la nueva implantación de estos usos dando prevalencia a la renovación y rehabilitación de los ya existentes, principalmente eliminando la posibilidad de materializar usos comerciales en parcelas turísticas, salvo en los supuestos de que estos sean usos auxiliares del principal turístico.

Por lo tanto, se permite la instauración de nuevos usos comerciales como usos auxiliares del uso principal turístico, siempre que cumplan con los requisitos establecidos al efecto para la instauración de los usos auxiliares en general, y en particular, para los usos auxiliares en los usos turísticos, destacando que se establecen requisitos muy específicos dirigidos a que dichos usos auxiliares estén dirigidos preferentemente a los turistas que se estén alojando en el establecimiento.

En todo caso, se están introduciendo correcciones en el documento sometido a información pública con la finalidad de explicar mejor lo que aquí se ha expuesto.

**Observación nº3 (6777 c):** Solicitan valorar la conveniencia de la no tramitación de los PMM como tales, y sí como una revisión del planeamiento general, toda vez que la naturaleza, contenido y alcance de los documentos se aleja de los que la Ley 2/2013 les atribuye en su Exposición de Motivos.

El PMM tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico que ha establecido como ámbito territorial, con la finalidad principal de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo, mediante la promoción de actuaciones de iniciativa pública y/o privada, de reactivación y cualificación, ofreciendo para ello parámetros de ordenación bajo criterios objetivos que hagan realidad tales objetivos. Todo ello bajo la cobertura que se le da en la legislación de aplicación, al considerarlo un instrumento de ordenación urbanística que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, conforme al artículo 31 del TRLOTENC, con potestad para ordenar el territorio. Así, a modo de ejemplo, los parámetros de edificabilidad otorgados se plantean en función de diferentes variables sectoriales de calidad que aseguren, conforme a la finalidad de la Ley 2/2013, la *“modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas”*.

**Observación nº4 (6777 d):** La cuarta de las observaciones se refiere a que, aun reconociendo el problema de residencialización en los núcleos turísticos de la Isla de Tenerife, y con ello, también en el de Costa Adeje, en el documento no se establecen determinaciones concretas tendentes a reconducir tal situación, cuestión que se considera como uno de los objetivos prioritarios que debe abordarse en un documento de estas características. Entienden que se presentan situaciones de fuera de ordenación / consolidación que no dan como respuesta una inmediata solución a los problemas y necesidades de los núcleos que así lo demandan.

En contestación a la presente observación, es de mencionar que en el apartado 1.5 de la Memoria de Ordenación del documento referente a los *“Objetivos y Criterios”* se dice que *“para abordar los retos de futuro del destino turístico Costa Adeje el presente Plan se ha marcado una serie de objetivos, todos ellos derivados de la diagnosis realizada, que a su vez atiendan con carácter general a los objetivos y criterios enunciados en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el planeamiento insular y territorial de ordenación turística de la isla”*.

Entre los criterios específicos para la consecución de estos objetivos se incluye el siguiente: *“Realizar una ordenación racional del territorio, que contribuya a la especialización de las áreas en función del carácter turístico o residencial que se le asigne, con el fin de evitar conflictos de funcionalidad y acotar la residencialización de los establecimientos alojativos.”*

Conforme a los criterios y el modelo territorial establecido para la Isla de Tenerife, y siguiendo el planteamiento que recoge el PTOTT al respecto con carácter de recomendación, en relación con la no coexistencia en una misma manzana o unidad urbanística equivalente de los





usos alojativos turísticos y residenciales, y conforme recogen el artículo 1 de la Ley de Renovación, de 29 de mayo, que dice *“La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.”* y el artículo 25 de la Ley de Renovación referente a la *“Especialización de usos en las zonas turísticas”*, que dice *“El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad...”*, este Plan de Modernización procede a especializar el uso, en cada caso, en todas aquellas parcelas de uso mixto conforme al planeamiento urbanístico vigente de Adeje, siguiendo una serie de criterios dirigidos al aumento de la calidad de la ciudad turística como objetivo principal, con el objetivo prioritario de evitar las situaciones que se generaban hasta ahora, produciéndose situaciones de coexistencia de los usos turísticos y residenciales, y en muchos casos, que dichos usos turísticos pasaran, con el paso del tiempo, a residencializarse.

En cuanto a la propuesta sobre el destino global de las áreas urbanas del PMM de Costa Adeje, decir que se basa en recuperar, para el uso originalmente turístico, aquellas áreas actualmente de Compatibilidad que presentan graves procesos de residencialización y degradación urbana.

Asimismo, en el artículo 24 de la Normativa del documento se hace mención al artículo 23 de la Ley 2/2013, referente al *“Deber de atenerse al uso efectivo”* que dice expresamente *“Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables...”*, siendo de aplicación, en caso de incumplimiento de este deber, el artículo 24 del mismo texto normativo, declarándose expresamente el incumplimiento del uso efectivo y con ello derivándose los efectos correspondientes.

**Observación nº5 (6777 e):** En cuanto a las situaciones de fuera de ordenación y legal de consolidación, el presente PMM procede a completar en mayor medida y en artículos separados, el régimen aplicable a cada una de ellas de forma exhaustiva, con la intención de clarificar cualquier situación de desconcierto que se pueda generar debido a su aplicación e interpretación.

**Observación nº6 (6777 f):** Echan en falta un análisis profundo sobre la especialización y el modelo turístico que ha de imperar en cada una de las zonas, por lo que entienden que convendría, tal y como recoge el PTOTT, desarrollar modelos específicos de desarrollo turísticos que tengan en cuenta la problemática y singularidad de cada núcleo.

En contestación a lo anterior, debemos destacar que conforme recoge la Normativa del PMM, dentro del contenido constitutivo del documento, se recogen los Tomos I y II, referentes a la Memoria y Planos de Información, en los cuales se desarrolla todo el conjunto de datos y antecedentes obtenidos y análisis y diagnóstico realizado, de aquellos aspectos de la realidad territorial, socioeconómica y sectorial de su ámbito territorial específicos necesarios para definir la propuesta de ordenación urbanística concreta planteada para cada núcleo de forma diferenciada, así como los que describen las incidencias producidas durante el proceso de formulación y tramitación del Plan.

**Observación nº7 (6777 g):** La séptima de las apreciaciones es referente a los ámbitos incluidos en el PMM. Entienden que los ámbitos que desarrolla el Plan no se ajustan, por exceso o por defecto, a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT y, en consecuencia, a los núcleos o áreas que precisan, por ley, de una renovación urbana.

En relación con lo anterior, debemos de tener en cuenta que el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo expresa en su punto 7º que *“Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de*

*Canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.”*

Además, el artículo 6 de la misma norma, recoge en su apartado 2º que *“Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.”*

En el caso que nos ocupa, debemos mencionar que mediante Resolución de 29 de julio de 2005, de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005, que aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) (BOC Nº 168. Viernes 26 de Agosto de 2005). Por ello, es de destacar que el PTOTT se encuentra adaptado a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por lo que en caso de que el PMM se aparte de las disposiciones incluidas en este instrumento de ordenación territorial, se debe motivar expresamente.

Cabe destacar que el apartado 1.3 de la Memoria de Ordenación referente al Ámbito de Ordenación del PMM de Costa Adeje aclara que *“El ámbito territorial de ordenación del Plan se define a partir de la identificación del área de mayor intensidad actual del uso turístico, no sólo desde el punto de vista del destino del suelo determinado por el planeamiento municipal vigente, sino atendiendo también a la consolidación real de este uso, e incluyendo áreas consideradas como una oportunidad para la mejora y futuro desarrollo de la ciudad turística.”*

Partiendo de estas premisas y basándonos en los datos proporcionados por el análisis y diagnóstico realizado en el área de estudio, correspondiéndose con la delimitación establecida por el PTOTT para la Zona Turística de Adeje, el ámbito territorial de este Plan queda comprendido por los sectores de Fañabé-El Duque, Playa de las Américas y el sector de San Eugenio-Torviscas, descartándose por carecer de espacio turístico, todo el sector Miraverde-Torviscas Alto, y el extremo sureste del sector San Eugenio-Torviscas.

El ámbito territorial de ordenación del PMM de Costa Adeje presenta, por su dimensión y desarrollo, una estructura interna diversa y compleja, configurándose como la suma de áreas con características urbanas diferenciadas desde un punto de vista morfológico y funcional, mejor o peor articuladas entre sí.

Tras realizar un examen exhaustivo de la conformación de la Ciudad Turística y atendiendo a las características morfotopológicas actuales (trama, grado de consolidación y desarrollo, topografía, usos, etc.), se determina la existencia de diez áreas urbanas diferenciadas en el interior del ámbito territorial de ordenación.

La finalidad fundamental de la delimitación de áreas urbanas dentro del ámbito territorial del PMM es contar con zonas con la suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismas, que constituyan referencias válidas para la ordenación estructural y especialmente para la pormenorizada. Destacar que, dada su función, las áreas delimitadas no coinciden exactamente con las delimitaciones de las áreas definidas en la fase de análisis y diagnóstico.

El ámbito territorial de ordenación del PMM abarca, según lo recogido en el PTOTT, dos Zonas Turísticas, las correspondientes a Los Cristianos-Las Américas y Adeje-Isora. Cada Zona Turística subdivide su territorio en Áreas Turísticas, las cuales guardan referencia, o correspondencia en algunos de los casos, con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de la Ciudad Turística. Sin embargo, no todas las áreas que conforman ambas Zonas Turísticas pertenecen al ámbito de ordenación del presente documento, distinguiéndose en la Zona Turística Los Cristianos – Las Américas, San Eugenio Bajo, Laderas de la Caldera del Rey y parte del área turística de San Eugenio Alto; y en la Zona Turística Adeje – Isora, nos encontramos con las áreas turísticas de Playas de Duque – Jardines del Duque, Sector 8-La Enramada, El Beril, y parte de La Caleta.



Por otro lado, la división de áreas urbanas del PMM supone un mayor número de ámbitos que los definidos por el PTOTT. Ello se debe a que, en base a sus especiales particularidades de conformación por sucesión de planes parciales, se han distinguido en el interior de su estructura urbana zonas con la suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismas que justifican su subdivisión. De igual modo, entre ambas delimitaciones (PMM y PTOTT) existen divergencias, derivadas fundamentalmente de un mayor detalle de la división de áreas urbanas.

Por ello, es por lo que se considera suficientemente motivado el hecho de que no coincidan expresamente los ámbitos recogidos en el PTOTT con los ámbitos del PMM en estudio, entendiendo que la nueva delimitación de los ámbitos seleccionados es mejor solución para la consecución de los fines y objetivos del documento, esto es, la mejora e incremento de la competitividad del núcleo turístico, aumentando la calidad de los establecimientos presentes en él mismo.

**Observación nº8 (6777 h):** En relación con las actuaciones planteadas, aunque muchas de ellas coinciden con la propuesta del Convenio de Regeneración, a la hora de su priorización recogida en el Estudio Económico, se priorizan otras actuaciones diferentes en el espacio público, pudiendo darse el caso de que algunas de las actuaciones recogidas en dicho Convenio de Regeneración quedaran sin financiación. Entienden que todas y cada una de las actuaciones previstas en los espacios públicos deben ser susceptibles de obtener financiación por el procedimiento previsto en los PMM, dejando al margen únicamente las que cuenten con financiación, debiendo quedar esto plasmado en el Estudio Económico del PMM.

El PMM plantea una serie de intervenciones en el espacio público dentro de su ámbito territorial de ordenación, a ejecutar por las Administraciones Públicas competentes, según el caso, en función de la disposición presupuestaria y de financiación concreta, y el grado de ejecución de las actuaciones de dotación previstas, a las que da cobertura el PMM, dirigidas a la mejora y desarrollo de la calidad turística de la zona.

De este modo, el fichero de actuaciones públicas del Anexo IA del Tomo V Normativa, no tendrá carácter dispositivo, conteniendo únicamente, meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear. Su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria, el grado de ejecución de las actuaciones de dotación previstas, y los criterios establecidos en la presente normativa.

En todo caso, para la ejecución de las intervenciones previstas, aparte de las dotaciones presupuestarias otorgadas por las diferentes administraciones públicas, contarán con las cesiones derivadas de la ejecución de las actuaciones de dotación previstas del presente PMM, que se aplicarán, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, entre ellas, las fijadas en el fichero de actuaciones públicas recogido en el documento.

En relación con la observación planteada, se entiende que debe tenerse en consideración lo propuesto, considerando que todas y cada una de las actuaciones previstas en los espacios públicos deben ser susceptibles de obtener financiación por el procedimiento previsto en los PMM, estén o no estén incluidas en el mencionado Convenio de Regeneración, por lo que se procederá a incluirlas en el documento del Estudio Económico del PMM.

**Observación nº9 (6777 i):** En la observación 9ª entienden que no queda claro a qué criterios responden las propuestas de intervención en el espacio privado y más concretamente las operaciones de renovación o nueva implantación de establecimientos turísticos alojativos, considerándolas escasas y poco significativas en relación con la totalidad de establecimientos existentes. No hay una relación clara entre los diagnósticos elaborados y la necesidad de renovación de la planta alojativa, con las actuaciones concretas propuestas.

En relación con lo anterior, debemos decir que el número de intervenciones en el espacio privado que se relacionan expresamente en el documento es correlativo con las propuestas concretas que se han presentado durante la tramitación del PMM, sin que de ello dependa que las mismas deban ser ejecutadas obligatoriamente en un plazo determinado a partir de la aprobación del documento, contando los plazos una vez se presenten los proyectos concretos ante el Ayuntamiento. Se tiene razón cuando se habla de que el número de propuestas es escasa y





poco significativo en relación con la totalidad de los establecimientos existentes, pero esto queda enmendado teniendo en cuenta que el PMM da cobertura a cualquier operación de renovación de establecimientos turísticos alojativos, incluso una vez aprobado el documento, a las cuales se les aplicará la misma sistemática y se les exigirán los mismos deberes que a las anteriores, según el caso, con independencia de que se hayan incluido expresamente en el documento o se propongan de manera individual una vez aprobado el mismo.

**Observación nº10 (6777 j):** Consideran necesario establecer una jerarquización de las actuaciones privadas a los efectos de priorizarlas con el criterio de necesidad e inminente ejecución, recogiendo aquellas que sean prioritarias y de obligatoria ejecución.

Según se dispuso en apartados anteriores, desde el PMM se posibilita la ejecución de actuaciones de renovación privadas en todo su ámbito territorial, conforme a los parámetros urbanísticos fijados en el documento para tal fin, las cuales se podrán realizar, o no, en función de las necesidades del mercado y a elección de la iniciativa privada, durante todo el periodo de vigencia del plan, siempre cumpliendo con los deberes y obligaciones derivados de las mismas. Por lo tanto, la intención principal del documento es la de poder dar cobertura a esas posibles actuaciones de renovación, pero en ningún caso, se podrá obligar a los propietarios de los establecimientos turísticos a ejecutarlas, salvo que, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación, el estado de mantenimiento de los establecimientos sea tan deteriorado que, de acuerdo al deber de conservación y rehabilitación exigido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, estén obligados “ex lege” a realizar todas aquellas operaciones para mantener las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial, en especial, la turística, o el planeamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, desde el presente PMM se recogen una serie de actuaciones privadas que, en cumplimiento del citado artículo 22, deben cumplir con el deber de conservación en base al estado de conservación de los mismos y adecuación al modelo turístico propuesto, y que se considera que se encuentran en una situación de necesidad de inminente ejecución por su carácter prioritario (en este caso concreto, sí que se ha detectado de forma fehaciente el mal estado de conservación de los establecimientos comerciales y la necesidad perentoria de actuar sobre ellos).

**Observación nº11 (6777 k):** La undécima observación tiene relación de nuevo con las actuaciones recogidas en el PMM. Entienden que las mismas, salvo las calificadas como de ejecución forzosa, que guardan relación directa con el uso terciario, no representan garantía certera alguna de que se vayan a realizar (es una simple declaración de intenciones). Por ello, se considera más adecuado que la condición de ejecución forzosa fuera aplicable a los establecimientos turísticos alojativos que más lo demanden en función del diagnóstico elaborado y desarrollado en las Memorias del Documento.

En contestación al párrafo anterior, es de mencionar que, en relación con los alojamientos turísticos alojativos, desde el PMM lo que se ha pretendido es regular un procedimiento objetivo, teniendo en cuenta un estándar de calidad mínimo conforme a un estudio previo realizado entre diferentes establecimientos de los núcleos de Adeje y Arona, a partir del cual se han establecido unos parámetros de ordenación a las diferentes piezas turísticas, entre ellos nuevas edificabilidades, que promuevan entre los diferentes empresarios turísticos actuaciones de renovación de los establecimientos turísticos.

Desde el PMM no se procede a recoger una relación de actuaciones concretas de ejecución obligatoria porque, con carácter general, el estado de los establecimientos turísticos alojativos del ámbito de ordenación se considera aceptable, aunque claramente mejorable. Partiendo de la base de que se quiere promover la renovación de los establecimientos turísticos que lo necesiten, para elevar su calidad y con ello el nivel del núcleo turístico, eso no implica que sea una obligación para sus propietarios, y aún menos si no les es rentable la operación.

En cambio, para los supuestos enumerados de ejecución obligatoria sobre establecimientos comerciales, a los que se les aplicará el procedimiento establecido en el artículo 73 de la Normativa, del diagnóstico incluido en el documento y del estudio realizado de los diferentes establecimientos, se ha llegado a la conclusión de que los señalados expresamente necesitan de una actuación integral y contundente, ya que presentan condiciones de mantenimiento muy deficientes, por lo que queda justificada su señalamiento dentro del grupo de actuaciones de renovación obligatoria.



Todo lo anterior, sin perjuicio del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos que se recoge en el Título III de la Ley 2/2013, cuyo artículo 22 dice expresamente que *“1. Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente quedará limitada como máxima al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.”*

El apartado 2º del artículo mencionado establece quienes están obligados al cumplimiento de dicho deber de conservación y rehabilitación edificatoria, teniendo en cuenta además, que *“Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor”*, por lo que es obligación de la Administración competente, en su caso, el adoptar las medidas necesarias para hacer cumplir dicho deber a aquellos propietarios que lo incumplan, ya sea de manera voluntaria o involuntaria, todo ello conforme al procedimiento establecido al efecto.

**Observación nº12 (6777 l):** En relación con los aprovechamientos fijados en el PMM, entienden que se produce un incremento generalizado en todo su ámbito sin que se justifique el motivo y sin haber tenido en cuenta la imagen urbana final a la que se tiende y sus posibles consecuencias socioeconómicas, cuestiones que están en contra del PTOTT, que establece que los aprovechamientos no podrán ser superiores a los definidos en el planeamiento y en contra de la Ley 2/2013, que recoge los límites máximos considerados y conforme a unos requisitos concretos.

El PMM, en ejercicio de su potestad legal de establecer la ordenación urbanística completa del núcleo turístico, establece las condiciones edificatorias de las distintas piezas que califica con destino turístico de alojamiento.

Los parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, bajo criterios de calidad y adecuación al modelo turístico propuesto, se han realizado en parcelas destinadas a uso de alojamiento turístico y equipamiento, asegurando además que si la superficie edificable de la parcela turística resultante de las condiciones del PMM, sobre la pieza correspondiente, fuera mayor que la realmente edificada, la totalidad del incremento de superficie edificada derivado de la actuación deberá cumplir una serie de requisitos fijados, que aseguren su colaboración con la renovación integral del núcleo. En este sentido, el criterio predominante –aunque no el único– ha sido el de garantizar con el valor de la edificabilidad asignada que en cada parcela, teniendo en cuenta el número de plazas de alojamiento que pueden localizarse, el futuro inmueble turístico (resulte de la renovación de uno existente o por nueva implantación) pueda alcanzar una dimensión suficiente en términos de calidad (expresada en m<sup>2</sup>c/plaza), y así se justifica en el apartado correspondiente de la memoria de ordenación.

Lo previsto en el PMM va en consonancia con lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, cuando reconoce en su artículo 1, como uno de sus fundamentos principales el *“impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas”*, a través de los parámetros de calidad otorgados.

**Observación nº13 (6777 m):** En cuanto a la terminología utilizada en los documentos en el Régimen Específico de Admisibilidad de Usos, en el que aparecen menciones que no se recogen en la RNUP, tales como “establecimiento hotelero”, “alojamiento turístico comercial”, “Equipamiento turístico”, cuestión que debe aclararse debiendo aplicarse en el caso de los usos turísticos permitidos conforme a los regulados en la normativa sectorial.

En relación con lo anterior, destacar que en el caso del PMM de Adeje sólo se hace mención al término “establecimiento hotelero”, el cual sí que se hace referencia en el Anexo II de la Normativa referente a Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) como una categoría pormenorizada del uso turístico, cuya definición, además, viene expresamente incluida en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.



**Observación nº14 (6777 n):** Indican la necesidad de que la gestión y ejecución de todas las operaciones de renovación que se planteen en su ámbito territorial como necesarias y forzosas se canalicen a través de un Consorcio Urbanístico entre las Administraciones Públicas implicadas.

A tal fin, se propone la inclusión en el artículo 67 de la normativa de un 4º párrafo en el siguiente sentido: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”.*

Por lo tanto le corresponderá al Ayuntamiento de Adeje el decidir cuál será el órgano de gestión concreto que permita el seguimiento periódico de la ejecución del PMM.

**Observación nº15 (6777 ñ):** En lo que respecta a la admisibilidad de usos, solicitan que se justifiquen y motiven aquellas determinaciones que el PMM adopte en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación territorial respectivo, si se encuentra adaptado a Directrices, garantizando al mismo tiempo que se viabilicen operaciones de renovación urbana.

Con carácter general el PMM de Costa Adeje se ajusta a las recomendaciones de los instrumentos de ordenación territorial que influyen en su ámbito territorial de ordenación y están dirigidas expresamente a viabilizar operaciones de renovación urbana y edificatoria en los términos recogidos en la normativa de aplicación.

**Observación nº16 (6777 o):** En materia de Patrimonio Histórico, entienden que no se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en el ámbito, por lo que las propuestas de ordenación incorporadas no garantizan su conservación en tanto estos trabajos no se incorporen.

Según la información extraída del PGO de Adeje en redacción, que toma en consideración la consulta del Inventario realizado por la Unidad de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en 2009, existe un espacio dentro del ámbito de actuación, concretamente en el sector de Bahía del Duque, denominada Ámbito de Interés Patrimonial (AIP 10).

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural cabe destacar la no presencia en el ámbito del PMM de ningún BIC. Estando los existentes en el municipio localizados fuera del ámbito.

No obstante, y dada la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos no puede descartarse por completo la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito a lo largo de la ejecución del Plan, en este caso se estará a lo dispuesto en el Art. 48 de Medidas cautelares, Capítulo IV de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

En el ámbito del PMM de Costa Adeje se ha constatado la presencia de una edificación catalogada en la pieza 03035 conforme a la Ordenación establecida por el PMM, denominada *“Casa del Duque”*.

En concreto, en la pieza 03035 en la que se sitúa el bien catalogado, se mantendrán los parámetros urbanísticos vigentes en el momento en que se concedió la licencia urbanística conforme a la cual se realizó la edificación o rehabilitación posterior, en su caso.

En relación con lo anterior, en el artículo 3 de la Normativa se ha procedido a incluir un párrafo en el que se especifique expresamente que:

*“Específicamente, serán de aplicación las determinaciones de protección patrimonial establecidas sobre edificaciones o inmuebles de especial valor histórico, arquitectónico o etnográfico, o de interés artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, científico o técnico. En*





*todo caso, estos inmuebles mantendrán la misma protección y tratamiento jurídico de salvaguarda que estuviera establecido a la entrada en vigor del presente PMM.”*

**Observación nº17 (6777 p):** En materia de Ordenación de Residuos, dicen que no se ha tenido en cuenta el PTEO Residuos de Tenerife y consecuentemente no se incluyen en los PMM determinaciones en la materia ni medidas de ordenación de las dispuestas en el Plan territorial, salvo pequeñas matizaciones en forma de medidas correctoras. Entienden que este es un tema importante, toda vez que afectan a ámbitos turísticos de gran relevancia.

En concreto, el PTEO de Residuos de la isla de Tenerife ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el día 29 de julio de 2011 (ver Anuncio de 13 de septiembre de 2011, publicado en el BOC Nº 199, de 7 de Octubre de 2011).

Una vez aclarado que el PTEO de Residuos de la isla de Tenerife se encuentra aprobado, el equipo redactor del presente documento entiende que no es competencia del PMM de Costa Adeje introducir determinaciones concretas en materia de residuos más allá de incluir ciertas matizaciones en forma de medidas correctoras y zonas de recogida de residuos, que es lo que se ha hecho en el documento. En su caso, se debe solicitar se especifique expresamente a qué se refieren y hasta qué nivel de ordenación se precisa incluir dichas medidas.

**Observación nº18 (6777 q):** En cuanto a la compatibilidad con las infraestructuras ferroviarias de la ordenación del PMM, entienden que, en el caso concreto del PMM de Costa Adeje, deberá corregirse el trazado.

En primer lugar, decir que el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2012 (ver Anuncio de 01 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública la aprobación inicial del PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur, publicado en el BOC Nº 197, de 8 de Octubre de 2012), estando pendiente de su aprobación definitiva.

Una vez aclarado que el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur no se encuentra aprobado definitivamente, es por lo que hay que tener en cuenta que el trazado incluido en el documento aprobado inicialmente puede no ser el trazado definitivo que se apruebe definitivamente.

Una vez explicado esto, y en contestación a la observación planteada, se entiende que en el documento del PMM de Costa Adeje se ha procedido a incluir el trazado contenido en dicho documento aprobado inicialmente, por lo que, si no fuera el caso, se solicitará al Departamento competente del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife se remita el trazado concreto al que hacen referencia.

**Observación nº19 (6777 r):** En relación con la anterior observación, solicitan establecer una limitación del número de sótanos en las parcelas localizadas sobre la infraestructura y requerir en estos, autorización previa del Cabildo de Tenerife.

En contestación a lo anterior, cabe destacar que en el documento del PMM de Costa Adeje no se ha procedido a incluir estipulación alguna referente al número de sótanos, y por lo tanto, tampoco para las parcelas concretas sobre la que se situaría la infraestructura menciona. Se entiende que, en este sentido, se debe acudir a lo recogido en el plan cualquier referencia al número de sótanos permitidos.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

## 5.5.6. FEDERACIÓN DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y COMERCIAL DE CANARIAS

Frente a las reflexiones señaladas en el informe emitido en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se realizan las siguientes observaciones:

**Observación nº1 (6457 a):** Entienden que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.

En relación con el punto primero, en el que se hacen referencia a que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales, en lugar de estar dirigidos a la renovación de tejidos obsoletos, cabe destacar que, de conformidad con lo recogido en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que se insertan en se insertan en el Título II denominado “De la renovación y modernización turística - Capítulo I Renovación Urbana” podemos deducir que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad recogidos en la Ley:

- Son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones del planeamiento vigente, con objeto de viabilizar la renovación y mejora de la planta turística.
- Elaborarán sobre la base de un estudio previo, describiendo el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de la ejecución del Plan.
- Incorporarán medidas normativas y actuaciones ambientales que sean técnica y financieramente viables.
- Establecerán los incrementos de edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación, sustitución y/o traslado.
- Modificarán el índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley.
- Podrán contener convenios de gestión y/o de planeamiento que tendrán, en cualquier caso estos últimos, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.
- Puede serle exigible la evaluación ambiental estratégica conforme a la normativa de aplicación al respecto.

Es verdad que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad están pensados principalmente para operar sobre ámbitos que ya cuentan con ordenación (estructural y normalmente también pormenorizada), lo cual supone que, por lo general, simplemente complementan o sustituyen determinaciones urbanísticas concretas sobre un ámbito, sin necesidad de alterar la totalidad de las que conforman la ordenación estructural o pormenorizada del mismo. Ahora bien, que tal sea la regla habitual que se desprende de la Ley de Renovación no significa que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad estén incapacitados para cambiar la totalidad de las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística de un ámbito concreto, siempre, naturalmente, que ello se justifique en razón de su finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo.

Esto se puede deducir de lo recogido en el Preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, que dice expresamente *“Por ello se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Por la importancia del sector dentro de la economía canaria, sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación,*



*aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación.”*

Además, otro de los objetivos prioritarios de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se centra en el ámbito del empleo. Dicho Preámbulo especifica que *“En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.”*

En el mismo sentido, dice *“La renovación exige un incremento muy importante de los puestos de trabajo por su propia naturaleza y por ello es el propósito fundamental de la ley dar prioridad y más ventajas a la puesta al día y mejora de la calidad a las instalaciones alojativas obsoletas que a las nuevas implantaciones.”*, lo cual no impide, como se puede deducir de su lectura, la implantación de nuevos establecimientos, siempre en cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable.

Siguiendo con lo que establece el Preámbulo de la Ley, vemos que dice *“Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también **actuaciones de transformación urbanística**, conforme a lo regulado en su propia legislación.”*

La figura de las actuaciones de transformación urbanística se recoge en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que fue redactado, a su vez, por el apartado ocho de la Disposición Final Duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que también se menciona en el texto del escrito. Éste artículo 14 diferencia entre:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  - o Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - o Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por otro lado, el artículo 3 de la Ley referente a la finalidad de la Ley recoge expresamente en uno de sus puntos el de *“a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.”*

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que el objetivo principal de la Ley es el de renovar los destinos turísticos obsoletos, creando un instrumento (proveniente desde la Ley 6/2009, de 06 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo) específicamente para ello, como son los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de



la Competitividad del Sector Turístico, ratificando su carácter ejecutivo e insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el Sistema de Planeamiento de Canarias, no quita que al mismo tiempo, estos instrumentos puedan entrar a ordenar sobre todo su ámbito territorial, siempre que su objetivo principal sea el de la mejora de la calidad de la ciudad turística, que como ya se dijo anteriormente, *“no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas...”*.

Asimismo, de la actividad que se genere con la aprobación de estos instrumentos urbanísticos se derivará mayor actividad en el sector de la construcción y por ende, un incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

**Observación nº2 (6457 b):** Proponen eliminar de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.

En contestación a lo anterior, y basándonos en la misma justificación que hemos desarrollado para responder a la primera de las observaciones, cabe decir que, teniendo en cuenta que el objetivo prioritario de los Planes de Modernización es el de rehabilitar y renovar los núcleos turísticos obsoletos, no implica que haya que dejar de lado el resto de zonas turísticas de las islas que se consideren en mejor estado, o cuyo desarrollo sea más moderno, o aquellas áreas en una zona degradada, que se encuentre en mejor estado de conservación o su desarrollo sea más próximo en el tiempo. La intención de los Planes de Modernización es la de actuar de forma global sobre todo su ámbito de actuación, ordenándolo de tal forma que una vez aprobado, se consiga la finalidad de los mismos, que al mismo tiempo coincide con la finalidad de la Ley de Renovación, que no es otra que la de mejorar de forma considerable la imagen de nuestros núcleos turísticos. Todo ello porque lo que se busca es la mejora de la calidad de la ciudad turística de forma general, tanto desde el punto de vista público como privado, y dando las mismas posibilidades a todo aquel que esté interesado en mejorar sus establecimientos o instalaciones.

Se puede dar la circunstancia de que ciudades turísticas más modernas se encuentren en peor estado que otras que, a priori, por ser más antiguas, se podrían considerar más obsoletas, o que, simplemente, establecimientos, tanto alojativos como complementarios, tales como comerciales, de hostelería...etc., aun estando en buen estado de conservación, deseen aumentar su calidad, sus servicios y prestaciones, o simplemente renovarse para cambiar de aspecto...y no por ello se les va a dejar de lado. El equipo redactor del presente documento entiende que todo lo que sea mejorar la calidad de la ciudad turística, ya sea mediante la renovación de establecimientos obsoletos, mediante la implantación de nuevos establecimientos (en cumplimiento de la normativa de aplicación) o sustitución de los antiguos,...etc. debe estar respaldada por un mismo tratamiento, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso. Además, de que, como ya se dijo anteriormente, esto genera mayor actividad económica para la zona, mayor diversidad en la oferta que se ofrece a los turistas que nos visitan y con ello, un incremento del empleo en determinados sectores que son importantes para la sociedad canaria, como son el de la construcción y el de servicios.

**Observación nº3 (6457 c):** Proponen que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).

La presente observación se centra de nuevo en que los Planes de Modernización deben actuar sobre zonas obsoletas concretas, cuando de la interpretación de lo recogido en la Ley y de los objetivos del Plan se puede deducir que se puede actuar en ámbitos territoriales más amplios que las mencionadas zonas obsoletas concretas, siempre y cuando, como ya se dijo, se centren en mejorar la calidad de nuestros núcleos turísticos.

**Observación nº4 (6457 d):** Entienden que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico apuestan abiertamente por las grandes superficies comerciales, en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Asimismo,



señalan que el aumento indiscriminado de la volumetría en los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico favorece a las grandes superficies comerciales (modelo de franquicias) y perjudica los intereses del pequeño y mediano comercio, que, por sus limitados recursos en el contexto económico actual, no pueden acometer obras de ampliación o mejora de sus locales.

En relación con la presente observación, cabe mencionar que la intención de los Planes de Modernización en ningún momento es la de fomentar o apostar por los grandes equipamientos comerciales, lo que no quita que, si cumplen con los requisitos establecidos al efecto, y siempre que cumplan con los parámetros de ordenación recogidos en el Plan, éstos puedan instaurarse dentro del ámbito territorial de los mismos.

Los Planes de Modernización buscan esencialmente la mejora de la imagen de la ciudad turística y con ello el aumento de la calidad de los establecimientos presentes en su ámbito territorial, ya sean establecimientos de alojamiento turístico o establecimientos que oferten servicios complementarios, entre los que se encuentran los establecimientos comerciales. Para ello se ha aplicado un criterio general del cual se puedan derivar operaciones de renovación, y con ello conseguir el objetivo principal mencionado anteriormente.

En cuanto a si los pequeños comercios se ven perjudicados por los criterios adoptados por el Plan, es discutible ya que desde el mismo se da la posibilidad de aumentar el aprovechamiento de sus propiedades siempre que inviertan en la renovación de sus establecimientos, lo cual en muchas ocasiones, es realmente aconsejable desde el punto de vista estético para mejorar la imagen de la ciudad, así como los beneficios económicos a obtener.

Comentan que la situación económica actual les impide invertir en la mejora de sus establecimientos, pero desde hace un tiempo en adelante ha aumentado considerablemente el número de visitantes extranjeros que nos visitan, así como la inversión media que los mismos hacen en nuestras islas, aumentando considerablemente en los últimos años, de lo cual se puede deducir que, si proceden a invertir en la mejora de sus establecimientos, diferenciándose del resto, obtendrán mayores beneficios que los que actualmente se obtienen, ya que los turistas que nos visitan cada vez más solicitan mejores servicios y mayor calidad en lo productos que se ofertan.

**Observación nº5 (6457 e):** Especifican que los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Desde los planes de Modernización no se pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística que le de cobertura, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso por la normativa aplicable. Todo lo que sea mejorar la oferta complementaria comercial, tanto la correspondiente al pequeño y mediano comercio, como la posible instalación de nuevos centros comerciales (tener en cuenta que del diagnóstico del núcleo turístico de Costa Adeje se deduce la existencia en demasía de este tipo de oferta, por lo que se procede a modular su posible implantación, dando preferencia a la renovación de los ya presentes) es lo que se persigue a través del Plan, ya que con ello se debe conseguir elevar la calidad del núcleo turístico, y con ello dar un aporte diferencial frente a otros posibles destinos turísticos.

**Observación nº6 (6457 f):** Solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico actualmente en tramitación debido a la complejidad técnica de los mismos.

El artículo 8.3 de la Ley de Renovación establece expresamente que *“Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afeción a las*

*competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local.”*

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta que una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, toda vez que, según el artículo mencionado anteriormente, la tramitación será “abreviada y de fase única”, y que expresamente se recoge el plazo de dos (2) meses de información pública, es por lo que el equipo redactor del presente documento entiende que la ampliación del plazo solicitada por el alegante iría en contra de la finalidad que busca la Ley cuando hace referencia a que su tramitación debe ser “abreviada”, toda vez que los plazos se dilatarían en el tiempo más de lo que expresamente se establece en dicha norma. Asimismo, se entiende que el plazo de dos (2) meses es un plazo suficientemente largo como para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no deba ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación.

**Observación nº7 (6457 g):** Asimismo, solicitan la constitución de una comisión de estudio conjunta, integrada por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico.

En relación con lo anterior, se entiende que es de consideración la propuesta planteada por lo que en el artículo 67 de la Normativa se incluirá un 4º párrafo referente al órgano de gestión, con la siguiente redacción: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*. En todo caso, será competencia del Ayuntamiento de Adeje el decidir acerca del órgano de gestión encargado de controlar el desarrollo y ejecución del PMM.

El resto de observaciones incluidas en el escrito remitido por la FEDERACIÓN DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y COMERCIAL DE CANARIAS se refieren exclusivamente al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Arona.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

### **5.5.7. ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL HIERRO (ASHOTEL).**

Frente a las observaciones indicadas en el informe emitido por ASHOTEL en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, caben señalar las siguientes cuestiones:

**Observación nº1 (6703 a):** Entienden que el criterio a utilizar para fomentar la renovación de los establecimientos turísticos deberá estar vinculado al fomento de actuaciones o propuestas concretas como las contenidas expresamente en el documento o las que se puedan presentar durante el período de información pública, como se ha hecho en otros PMM aprobados hasta ahora.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que el número de intervenciones en el espacio privado que se relacionan expresamente en el documento es correlativo con las propuestas concretas que se han presentado durante la tramitación del PMM, sin que de ello dependa que las mismas deban ser ejecutadas obligatoriamente en un plazo determinado a partir de la aprobación del documento, contando los plazos una vez se presenten los proyectos concretos ante el Ayuntamiento. Con la metodología utilizada en el presente PMM, se da cobertura a cualquier operación de renovación de establecimientos turísticos alojativos, incluso una vez aprobado el documento, a las cuales se les aplicará la misma sistemática y se les exigirán los mismos deberes y obligaciones que a las incluidas en el mismo, con independencia de que se hayan incluido expresamente en el documento o se propongan de manera individual una vez aprobado el mismo.





Por lo tanto, no es intención del PMM limitar las operaciones de renovación que surjan de la nueva ordenación propuesta en el ámbito de ordenación única y exclusivamente a aquellas que se incluyan de manera expresa antes de su aprobación definitiva, toda vez que lo que se pretende es fomentar es una renovación del núcleo turístico, en la medida de lo posible, con carácter general, y para ello se han utilizado unos criterios y una metodología que permita a aquellos propietarios de establecimientos que tengan intención de renovar, el poder hacerlo incluso una vez se haya aprobado el documento.

El cambio de metodología en relación con otros PMM aprobados con anterioridad se deriva de la aprobación en su momento de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en la cual consideran a esta figura como un instrumento de ordenación urbanística perteneciente al Sistema de Planeamiento de Canarias con potestad para ordenar con carácter general dentro de su ámbito de ordenación, siempre que ello esté dirigido al fomento de operaciones de renovación, como es este caso.

**Observación nº2 (6703 b):** En el mismo sentido que la observación anterior, se entiende que se podrá tramitar e su caso un segundo PMM para incorporar nuevas propuestas y actuaciones que no se hayan podido incluir en el presente documento.

En contestación a la presente observación, como ya se dijo, conforme a la metodología utilizada en el documento, se da cobertura a cualquier operación o propuesta de renovación aislada en su ámbito territorial, siempre y cuando de ella no se deriven cambios en el planeamiento, por lo que, aun permitiéndose la posibilidad de tramitar un segundo PMM que incluya expresamente nuevas operaciones de renovación, si de estas no se derivan cambios expresos en los parámetros de ordenación recogidos en el presente documento, las mismas se podrían materializar sin necesidad de tramitar dicho instrumento por segunda vez.

**Observación nº3 (6703 c):** La tercera observación hace referencia a que en la Memoria de Ordenación no se incluye un desarrollo descriptivo y justificativo de la capacidad de la oferta turística del ámbito (en parcelas turísticas, ya sean urbanizadas o vacantes).

En contestación a la presente observación, el equipo redactor del presente documento entiende que debe incluirse en la Memoria de Ordenación un texto descriptivo y justificativo que incida en mayor medida en el tema correspondiente a la capacidad de la oferta turística del ámbito.

**Observación nº4 (6703 d):** Al tratarse los PMM de un instrumento de ordenación que incluye contenidos que modifican los recogidos en el actual planeamiento vigente, que tienen repercusión en los valores catastrales de los edificios y parcelas, entienden que si se trasladasen al Catastro dichas modificaciones, se estarían irrogando serios perjuicios a los propietarios, por lo que proponen incorporar en la Normativa del documento una “Disposición Adicional” en la que se señale expresamente que “...dichos incrementos sólo repercutirán en los valores catastrales cuando los mismos se materialicen y/o patrimonialicen y se incorporen al planeamiento vigente teniéndose en cuenta en la siguiente revisión catastral que se haga y no desde el mismo momento en que se apruebe el PMM”.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que, a diferencia de otros usos en los que el valor del suelo va en relación directa a la edificabilidad del planeamiento, en las parcelas turísticas no es así. La valoración de un solar destinado a un establecimiento turístico debe hacerse mediante el método de explotación, y el factor relevante no es tanto la superficie edificable (que influye en escasa medida) sino el número de camas autorizadas; toda vez que la capacidad alojativa de una parcela no se altera, el valor del suelo no debería sufrir variaciones significativas. Pero es que además, de acuerdo con la legislación estatal, en el PMM se ha regulado detalladamente que el valor patrimonializado de la propiedad es el del aprovechamiento de derecho, que resulta de las determinaciones del planeamiento vigente previo o de la licencia con la que se construyó el inmueble, según el caso. Por lo tanto, el eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación, a través del correspondiente título habilitante, como es la Licencia Urbanística y, a su vez, se cumplen los deberes de cesión exigidos en la normativa de aplicación. De modo que, hasta tanto un propietario no lleve a cabo una obra de renovación, la mayor edificabilidad asignada por el PMM a su parcela no forma parte de su derecho de propiedad y,



consiguientemente, no puede ser objeto de imposición en lo que al Impuesto de Bienes Inmuebles se refiere. Cuestión distinta es que los técnicos del catastro hagan las valoraciones sin atenerse a los criterios legales que deberían cumplir.

En el mismo sentido, dado que el artículo 23 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece como criterio para la determinación del valor catastral las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo, y que, tal y como se recoge en el artículo 7 del Texto refundido de la ley del suelo, el incremento de edificabilidad previsto en el PMM no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, el valor catastral atiende a la edificabilidad patrimonializada.

Una vez aclarado esto, se procederá a incluir en la Memoria de Ordenación del documento, referente a la Normativa, la correspondiente aclaración al respecto, al objeto de esclarecer las dudas surgidas en relación con el tema tratado.

**Observación nº5 (6703 e):** La presente observación hace referencia a que el incremento de edificabilidad que reconoce el PMM en determinadas parcelas no edificadas resulta improcedente, toda vez que la habilitación legal a este tipo de instrumento de ordenación para incrementar la edificabilidad lo es a los únicos y exclusivos efectos de incentivar actuaciones de renovación edificatoria de establecimientos ya existentes.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que, teniendo en cuenta cual ha sido la finalidad del presente PMM, que no es otra que la de elevar el nivel de la ciudad turística mediante el incremento de la calidad de los establecimientos allí instaurados (ya sean presentes o a materializar en un futuro), ya sea por estar obsoletos, ya sea porque conforme a los parámetros de ordenación vigentes, se ha considerado que no permiten alcanzar los estándares de calidad deseables, es por lo que, tras el estudio realizado y conforme a la metodología utilizada, en todo caso, si las edificabilidades asignadas por el PMM a las piezas de estos ámbitos son mayores que las del planeamiento vigente, es porque se considera que éstos deben ser los mínimos exigibles para poder alcanzar los objetivos considerados como necesarios para conseguir la calidad deseada que diferencie al núcleo turístico de otros posibles destinos que son su competencia.

Las determinaciones del PMM tienen en principio vigencia indefinida, pero podrán revisarse, si se considera necesario, conforme al procedimiento establecido al efecto en la normativa urbanística de aplicación. Por otra parte, nada obliga a los propietarios de esas piezas turísticas a agotar la edificabilidad que establece el PMM y, en cambio, mantener las del planeamiento vigente (si son más bajas de las necesarias para alcanzar los estándares de calidad) supondría negar a un ámbito concreto la posibilidad de alcanzar el objetivo general planteado.

**Observación nº6 (6703 f):** Entre los deberes de los propietarios al realizar actuaciones de transformación urbanística se encuentra el de cesión de un porcentaje de la plusvalía derivada del incremento de aprovechamiento que se produzca, en su caso, y que los PMM establece en un 15%, conforme a lo recogido en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Solicitan que dicho porcentaje sea disminuido, conforme a lo establecido en el artículo 16 del TRLS 08, por lo que creen que se debe adecuar el porcentaje de cesión al 10% con carácter general, en los términos admitidos por la legislación estatal vigente y aplicable con carácter básico.

Como se aclara en el primer párrafo, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013 establece expresamente que:

*“5. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:*

- a) *el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.*
- b) *el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.”*



Por otro lado, el mencionado artículo 16 del TRLS 08 referente a los Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación) y a las actuaciones edificatorias, recoge los deberes a los que están obligados los propietarios que pretendan realizar actuaciones que conlleven un incremento de aprovechamiento, entre los que se encuentra el de *“Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.”*

Aclarando que *“Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.”*

Por lo tanto, en lo que se refiere a este deber, la legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en los supuestos de actuaciones de dotación, dejando una horquilla *“que no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por otro lado, tampoco se ha procedido, hasta el momento, por la Comunidad Autónoma a desarrollar una norma que regule este aspecto expresamente, estableciendo el TRL0TENC únicamente los deberes de los titulares de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado, pero no hace referencia alguna a las actuaciones dentro de suelo urbano consolidado y los deberes correspondientes de los titulares.

En todo caso, tras la nueva redacción del artículo 22.2 de la Normativa, corresponderá al Ayuntamiento determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación. A tales efectos, de acuerdo a los procedimientos de valoración regulados en el artículo 21, establecerá si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento.

De resultar que estamos ante una actuación de dotación, los deberes de los propietarios serán los establecidos en el artículo 16 TRLS08 mencionado anteriormente, teniendo en cuenta que, en relación a la cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento, en el momento de la solicitud de la licencia (se elimina de la Normativa la referencia expresa a la exigencia del 15% del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación).

En todo caso, conforme establece el artículo 16.1.b) del TRLS 08, establece que *“La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.”*, por lo que no es competencia del PMM el reducir o incrementar el porcentaje establecido al efecto.

**Observación nº7 (6703 g):** Consideran errónea la valoración que se incluye en el TOMO X del PMM de Adeje referente a las unidades de aprovechamiento, entendiéndolo que es desproporcionada y ajena a la realidad y al verdadero valor del suelo del municipio de Adeje. Asimismo, entienden que no se hace mención a la fecha en que se ha hecho el estudio de mercado en el cual se basa el valor de venta del producto inmobiliario ni la fecha de los datos que utiliza.

Conforme a lo anterior, se propone una revisión del Estudio Económico, realizando un nuevo análisis del valor de repercusión del suelo, realizando un estudio de mercado conforme a lo recogido en el TRLS 08 y el Real Decreto 1492/2011, de 14 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que se revisará el TOMO X referente al Estudio Económico del documento.

**Observación nº8 (7603 h):** Solicitan la eliminación de la Normativa de las referencias altimétricas por ir en contra de lo recogido en las Ordenanzas Municipales al respecto, que deben prevalecer, toda vez que dan mejor respuesta las distintas situaciones topográficas y hace posible utilizar tipologías edificatorias que mejoren la calidad de los inmuebles y construcciones.



En contestación a la presente observación, cabe destacar que, el equipo redactor entiende que debe estimarse parcialmente la apreciación planteada, por lo que se procederá a incluir en la normativa correcciones dirigidas a asimilar la regulación con lo contenido en las ordenanzas municipales.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

### 5.5.8. CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE (CIAT).

En virtud del trámite de colaboración administrativa inherente al procedimiento de aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se recibe con fecha 24 de abril de 2015 en el Registro de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, sobre aquellos aspectos que sean relevantes para los intereses públicos por razón de la competencia atribuida a ese organismo en la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias, así como sobre el cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Plan Hidrológico de Tenerife, con sentido condicionado.

Del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, se señalan las siguientes consideraciones:

**Observación nº1 (7232 a):** Solicitan se señale el Complejo Hidráulico Adeje-Arona. Ámbito Las Américas como elemento estructurante en el Plano OE.3.

En virtud del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife se estima procedente señalar la Infraestructuras adscritas al Complejo Hidráulico Arona- Adeje en el esquema de los elementos configuradores del ámbito y se incluirá en el Plano OE.3.

**Observación nº2 (7232 b):** Solicitan excluir el Complejo Hidráulico del destino turístico en el Plano OE.03 del TOMO IV y se catalogue de forma que quede exento de tipificación turística, residencial o mixta

El ámbito territorial de ordenación del PMM de Costa Adeje presenta, por su dimensión y desarrollo, una estructura interna diversa y compleja, configurándose como la suma de áreas con características urbanas diferenciadas desde un punto de vista morfológico y funcional, mejor o peor articuladas entre sí.

Tras realizar un examen exhaustivo de la conformación de la Ciudad Turística y atendiendo a las características morfotipológicas actuales (trama, grado de consolidación y desarrollo, topografía, usos, etc.), se determina la existencia de diez áreas urbanas diferenciadas en el interior del ámbito territorial de ordenación.

La finalidad fundamental de la delimitación de áreas urbanas dentro del ámbito territorial del PMM es contar con zonas con la suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismas, que constituyan referencias válidas para la ordenación estructural y especialmente para la pormenorizada. Dada su función, las áreas delimitadas no coinciden exactamente con las delimitaciones de las áreas definidas en la fase de análisis y diagnóstico.

El Destino Global de las Áreas Urbanas se plantea para un desarrollo pleno del ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje a la hora de especializar y separar usos y necesidades de la población residente y visitante.

La asignación del destino –Turístico, Residencial o de Compatibilidad- de cada una de las áreas urbanas del PMM, se realiza atendiendo al grado de presencia de actividades turísticas con carácter general y al nivel de consolidación de la edificación con este uso, así como por su aptitud para el desarrollo turístico conforme al modelo territorial que se pretende alcanzar y hacia donde se considera que debe tender en un futuro la especialización de usos del ámbito de ordenación del PMM.



Para determinar el destino de sus áreas urbanas el PMM ha tomado en consideración los usos efectivos de la realidad de la ciudad turística descritos en la memoria y planos de información como punto de partida para fijar los destinos.

Una vez aclarado lo anterior, cabe destacar que las áreas urbanas, tal y como están definidas en el documento, están pensadas como zonas de amplio espectro territorial que se caracterizan porque en ellas exista la presencia predominante de un uso global, que en el caso que nos interesa el turístico, lo que no impide que dentro de su ámbito pueda haber presencia de otros usos, tales como el de infraestructuras hidráulicas.

Por parte del PMM de Costa Adeje, simplemente se ha procedido conforme establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, a la especialización de usos en la zona turística objeto de estudio, obligando a dividir en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo o de compatibilidad.

Por lo anterior, es por lo que no se considera necesario excluir al Complejo Hidráulico del área urbana en la que está situada, ya que no influye en su consideración como infraestructura hidráulica, ni su tratamiento específico en cuanto al régimen de usos aplicable para este tipo de infraestructuras.

**Observación nº3 (7232 c):** Piden se incluya la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del uso de infraestructuras en los planos de ordenación pormenorizada Plano OP.1, como infraestructuras hidráulicas.

La ciudad turística de Costa Adeje es uno de los núcleos turísticos más importante del suroeste de la Isla de Tenerife y uno de los principales destinos turísticos del archipiélago canario. El PMM de Costa Adeje establece la delimitación del ámbito territorial de ordenación donde materializar las estrategias de transformación del núcleo turístico, orientadas a reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta, creando un núcleo turístico con identidad y marca propia.

El ámbito territorial de ordenación del Plan se define a partir de la identificación del área de mayor intensidad actual del uso turístico, no sólo desde el punto de vista del destino del suelo determinado por el planeamiento municipal vigente, sino atendiendo también a la consolidación real de este uso, e incluyendo áreas consideradas como una oportunidad para la mejora y futuro desarrollo de la ciudad turística, siempre teniendo en cuenta los límites municipales a la hora de establecer su demarcación.

Partiendo de estas premisas y basándonos en los datos proporcionados por el análisis y diagnóstico realizado en el área de estudio, correspondiéndose con la delimitación establecida por el PTOT para la Zona Turística de Adeje-, el ámbito territorial de este Plan queda comprendido por los sectores de Fañabé-El Duque, Playa de las Américas y el sector de San Eugenio-Torviscas, descartándose por carecer de espacio turístico, todo el sector Miraverde-Torviscas Alto, y el extremo sureste del sector San Eugenio-Torviscas.

Conforme a lo anterior, es por lo que se entiende que no puede considerarse la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del ámbito del PMM de Costa Adeje, y por ende, dentro de los planos de ordenación pormenorizada del Plan como infraestructura hidráulica, ya que la misma se sitúa sobre dos términos municipales diferentes, que a su vez conforman los límites de los ámbitos de ordenación de dos PMM's diferentes, como son el PMM de Costa Adeje y el PMM de Arona. Esto no quita que la construcción sea considerada un todo y a la misma se le de el tratamiento específico que recoge el PMM de Costa Adeje para este tipo de instalaciones, aplicándosele el correspondiente régimen de admisibilidad de usos.

**Observación nº4 (7232 d):** Piden incluir en un plano el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife presente en el Ámbito.

Al respecto, los planos *IA-05\_Hidrología* y *IA-12\_Riesgos* que acompañan al Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) presentan, en el primero de los casos, la delimitación de los cauces de los barrancos del Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación



Hidrográfica de Tenerife presentes en el ámbito, y en el segundo, el Registro de Riesgos del Plan de Defensa Frente a Avenidas de la Isla de Tenerife.

**Observación nº5 (7232 e):** La quinta de las observaciones se pide que en las Fichas de Actuaciones de aquellos ámbitos por los que discurren cauces o se encuentran muy próximos se incluya:

- La Obligatoriedad de contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a su cauce así como a sus zonas de servidumbre y/o policía.
- Que las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno T=500 años.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquellas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº6 (7232 f):** En la sexta observación piden que en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones de urbanización se incluya:

- La obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las aguas residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar.





En el mismo sentido que el apartado anterior, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Todo ello, sin que en ningún caso se pretenda establecer en él, una recopilación exhaustiva del marco normativo aplicable a cada actuación y uso del suelo vigente en cada momento.

**Observación nº7 (7232 g):** Solicitan incluir, en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones en viario anexo o que cruce un cauce, la obligación de contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 años hacia barranco.

En el mismo sentido que el apartado anterior, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Todo ello, sin que en ningún caso se pretenda establecer en él, una recopilación exhaustiva del marco normativo aplicable a cada actuación y uso del suelo vigente en cada momento.

**Observación nº8 (7232 h):** Debe incluirse la obligación de proyectar redes de abastecimiento separativas respecto de las redes de riego, para propiciar el riego de aguas residuales regeneradas sin necesidad de nuevas obras, tanto en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público y privadas a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquellas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.”*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exige del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*



El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de *Memoria de Información* una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº9 (7232 i):** Hacer, para las Actuaciones del PMM, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento.

Cuando, conforme al informe emitido por el Consejo Insular de Aguas al PMM de Costa Adeje, se emplaza a hacer, para las Actuaciones incluidas dentro de su ámbito territorial, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento, se informa lo siguiente:

El contenido ambiental del PMM de Costa Adeje, elabora un informe diagnóstico con los efectos ambientales producidos por la ordenación propuesta dentro de su ámbito territorial, teniendo en cuenta diversos elementos ambientales, y la evolución de los mismos, dentro de los parámetros exigidos por la normativa vigente.

En todo caso, de acuerdo con sus estimaciones y parámetros de ordenación propuestos, no se prevén aumentos de la carga poblacional o de plazas turísticas dentro del ámbito, sino que al contrario, disminuye, por lo que los efectos sobre los indicadores referidos en el informe, no resultarían significativos en ese respecto.

**Observación nº10 (7232 j):** Debe incluirse la obligación de proveer la reserva de almacenamiento correspondiente para aquellas actuaciones de establecimientos turísticos y de equipamientos que así lo requieran. Dicha prescripción debe constar en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público y privadas a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según la disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*



Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas. Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento. En todo caso, además de la referencia contenida en el documento de Normativa, se incluye en el Anexo IB de la Normativa un párrafo expresamente en el que se especifica que toda actuación a ejecutarse dentro de su ámbito de actuación deberá cumplir con la normativa y planificación vigente de carácter sectorial que sea de aplicación. Concretamente, en las fichas de actuaciones privadas contenidas en el documento no se prevén expresamente intervenciones de urbanización.

**Observación nº11 (7232 k):** Corregir la descripción de las infraestructuras de saneamiento de forma que se ajuste a la realidad.

La descripción de las infraestructuras de saneamiento realizada en el documento de Memoria de Información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, es fruto de los trabajos de observación y estudio realizados con carácter previo a la redacción del documento, y de la información obtenida al respecto por medios oficiales, pudiéndose dar el caso de ofrecer desajustes en cuanto a su continua actualización según avanza la tramitación del documento.

Conforme a lo anterior, es por lo que, en caso de existir disconformidades, se considera se debe solicitar al Consejo insular de Aguas de Tenerife, información al respecto para proceder a actualizar los datos discordantes.

**Observación nº12 (7232 l):** Se adjuntan para su toma en consideración las previsiones de saneamiento y depuración del PHT para el ámbito del PMM de Costa Adeje el cual se encuentra inserto en el Sistema Territorial Comarcal de Infraestructuras de Saneamiento de Adeje-Arona.

La ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, recoge en su artículo 31.1 que *“Los Planes Hidrológicos vinculan a la administración y a los particulares, debiéndose ajustar a sus disposiciones los actos administrativos y las actuaciones públicas y privadas referidas al dominio público hidráulico y a la utilización de las aguas.”*

Tal y como se ha comentado anteriormente en el presente Plan se incluirá en el artículo 37 de la Normativa, que *“En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Por tanto, se está dando cumplimiento al Plan Hidrológico Territorial.

**Observación nº13 (7232 m):** Incluir en la Normativa la obligación de remitir al Consejo Insular de Aguas los instrumentos de Ejecución Material que ultimen las determinaciones del PMM para la emisión del perceptivo Informe Competencial.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de *Memoria de Información* una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se



encuentra la Normativa en materia de Aguas. Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Entendiéndose, en todo caso, que son de obligado cumplimiento las estipulaciones recogidas en la legislación en materia de Aguas aplicable en nuestra Comunidad Autónoma, así como las determinaciones recogidas en el correspondiente Plan Hidrológico Insular de Tenerife, salvo que expresamente y de forma motivada el documento del Plan justifique el por qué se aparta de las determinaciones del mismo, y siempre que sea objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana.

**Propuesta de resolución:** Estimada Parcialmente.

## 5.6. INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO DE CANARIAS.

En el informe remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (6898 a):** En cuanto a las alternativas respecto del destino global de las áreas, debe suprimirse el uso mixto, y pasar a denominarlo compatible, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.1 de la Ley 2/2013, así como ajustar la especialización de las áreas conforme al artículo el artículo 2 de la citada Ley (observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En contestación a la anterior observación, el equipo redactor del presente documento entiende que debe aceptarse la cuestión planteada, por lo que se incluirá en la Memoria de Ordenación del documento cuál es la Alternativa elegida, la justificación de su elección y el análisis de su posibles efectos, en su caso.

Concretamente, se reemplaza en el plano A-3. *ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESPECTO AL DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS. Alternativas 0,1 y 2*, la denominación de “mixta” por “de compatibilidad turístico-residencial”, y se corrigen los apartados 1.9.5 y 2.5 del Tomo III -Memoria de Ordenación en aquellos aspectos que tienen relación con la denominación y definición del destino de las áreas, conforme a las definiciones del artículo 2 de la Ley 2/2013. En este sentido, se aclara en la alternativa 1 que el uso turístico de alojamiento no supera el 30% de la superficie de las parcelas del área urbana.

**Observación nº2 (6898 b):** Incluir una justificación en la Memoria de Ordenación donde se especifique las alternativas de ordenación seleccionadas. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

Se incluye en la Memoria de Ordenación, en los apartados correspondientes a los distintos grupos de alternativas (Ap. 1.9.3\_Estructura viaria y de movilidad, Ap.1.9.4\_ Elementos estructurantes y Ap. 1.9.5\_ Destino de las áreas), la identificación y justificación de la Alternativa elegida.

**Observación nº3 (6898 c):** En la alternativa 2 de la estructura viaria y movilidad, se debe aclarar la fase de tramitación del PTEO del Tren del Sur. En caso de estar aprobado definitivamente, y en virtud de lo establecido en art. 7 de la Ley de Renovación, se debe incluir en todas las alternativas o justificar por qué se apartan.

Tal y como se recoge en el apartado 2.3.3 Planes territoriales de ordenación del Tomo I- Memoria de Ordenación, el PTEOITS se encuentra en aprobación inicial (BOC nº 197, de 08 de octubre de 2012). Debido a que el trazado del Tren del Sur no está aprobado definitivamente, esta infraestructura únicamente se ha contemplado en la Alternativa 2 y, por tanto, no es necesario incluir y/o justificar su no inclusión en el resto de alternativas. Teniendo en cuenta lo anterior, se incluye en la alternativa 2 de la Memoria de Ordenación la fase de tramitación del citado Plan.



**Observación nº4 (6898 d):** Especificar en el apartado 2.2.2 de la Memoria de Ordenación la situación de los suelos urbanizables, especificando si ha sido recepcionado por el Ayuntamiento, o si tiene obras de urbanización pendientes que corresponden a la propiedad, y ese caso hacerlo constar en la normativa o en las fichas. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En cuanto a la situación de los suelos urbanizables ordenados incluidos en el ámbito territorial del presente PMM, se ajusta la redacción en el apartado 2.2.2 de la Memoria de Ordenación conforme a la información que al respecto incluye el informe técnico del PMM de Costa Adeje emitido por el Arquitecto del Ayuntamiento de Adeje:

*“A efectos del cumplimiento de la disposición adicional 4ª de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre se refleja a continuación las urbanizaciones recepcionadas por el Ayuntamiento:*

*Las Américas, Campo de Golf Las Américas, San Eugenio, Playas de Fañabé, Torviscas, Jardines del Duque, Playas del Duque, La Enramada, La Herradura y El Beril, y en tramitación de recepción el Sector Mirador del Duque y el Sector O.”*

Se entiende que no es necesario incluir en la Normativa las obras de urbanización pendientes que corresponden a la propiedad puesto que se incorpora, como requisito para la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen conforme a las determinaciones del PMM, que la propiedad haya cumplido los deberes que le correspondan de acuerdo a su régimen jurídico (o se garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución).

**Observación nº5 (6898 e):** De conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, debe indicarse el órgano y forma de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento del PMM. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En el apartado 1.8 Programas de actuación y de acción de la Memoria de Ordenación se especificará que *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*.

Asimismo, en el 67 de la Normativa se incluirá expresamente un 4º párrafo con un texto similar al descrito anteriormente, referente al órgano de gestión del PMM.

**Observación nº6 (6898 f):** Se debe incluir el sistema de indicadores, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.4 de la Ley 2/2013, que permita el seguimiento del plan, o en su caso, justificar los motivos por los que no se incluyen. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En relación con la solicitud de aportación del sistema de indicadores, cabe aclarar que el artículo 7.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establece que el contenido mínimo de dicho sistema de indicadores se desarrollará reglamentariamente. Teniendo en cuenta que, a pesar de que el Reglamento que desarrolla esta Ley se encuentra en su última fase de tramitación, el mismo aún no ha sido aprobado de forma definitiva, y por lo tanto, no ha entrado en vigor, por lo que se considera que en tanto esta norma no se apruebe, no es posible incluir este contenido en el documento del PMM.

**Observación nº7 (6898 g):** En orden a justificar más los coeficientes de calidad común propuestos, se recomienda incorporar una tabla con el estudio realizado. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

Se atiende a la recomendación de incluir, en el documento de la Memoria de Ordenación, la tabla con el estudio de los establecimientos turísticos de mayor calidad de la Ciudad turística Arona-Adeje, y que ha servido para determinar el coeficiente de calidad mínimo e ideal (expresado en m2c/plaza) empleado para la asignación de la edificabilidad en piezas turísticas.



**Observación nº8 (6898 h):** Establece la obligación de hacer constar en el Plan, los propietarios y titulares de derechos reales donde se están produciendo los incrementos de edificabilidad o densidad y/o cambios de uso (en cumplimiento del art. 70 LBRL).

En cuanto a la obligación de hacer cumplir lo recogido en el artículo 70.ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, cabe destacar que éstas se aplican únicamente cuando nos encontramos ante *“una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación...”*

El artículo 31 del TRLOTENC reconoce a los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad como uno de los instrumentos de ordenación a través de los cuales se puede desarrollar la ordenación urbanística de un ámbito territorial turístico, formando parte además del Sistema de Planeamiento de Canarias Por tanto, el presente PMM incrementa la edificabilidad y modifica los usos del suelo conforme a la potestad planificadora de la que es titular, no resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 TER de la ley de bases régimen local.

**Observación nº9 (6898 i):** Corregir error material en la redacción del artículo 4 de la normativa referente a la Disposición Derogatoria (eliminar la palabra “no “del texto).

El equipo redactor entiende que el artículo 4 Disposiciones derogatorias debe eliminarse al completo del texto de la Normativa, ya que los efectos del PMM sobre el resto de instrumentos de ordenación urbanística de igual o inferior rango quedan explicados en otro artículo de la Normativa, concretamente en el artículo 3 en aplicación del artículo 7 de la Ley 2/2013, que dice: *“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes...”*

**Observación nº10 (6898 j):** Debe eliminarse del artículo 10 de la Normativa referente a los supuestos de Disconformidad con el PMM el texto siguiente: *“No coincide la titularidad de un inmueble.”*

Se mejora la redacción del artículo 10, identificando claramente cada uno de los supuestos de disconformidad con el PMM.

Además, se sustituye el supuesto de disconformidad señalado por “Disconformidad respecto al dominio”. A su vez, se incorpora un nuevo artículo (artículo 11 “Calificación de las disconformidades con el PMM”) para regular el procedimiento a seguir por los servicios técnicos municipales en la calificación de la conformidad o disconformidad de los usos preexistentes con el PMM.

**Observación nº11 (6898 k):** Mejorar la redacción del Art. 11.3 de la Normativa referente al Régimen de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación del PMM para su mejor comprensión.

Se ha profundizado y mejorado la redacción del actual artículo 11: Régimen de las situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación, separando ambos regímenes en dos artículos diferenciados (artículo 12: Régimen de la situación legal de consolidación y artículo 13: Régimen de la situación legal de fuera de ordenación), con un desarrollo exhaustivo de las diferentes casuísticas que se puedan identificar en cada uno de ellos, con el fin de aclarar cualquier situación confusa que se pueda generar.

**Observación nº12 (6898 l):** Inciden en que en la Normativa se debe Incluir el órgano de gestión del PMM (concretamente en el artículo 118: gestión y ejecución del plan).

En el nuevo artículo 67 de la Normativa se incluye un 4º párrafo con la siguiente redacción: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*.





**Observación nº13 (6898 m):** Debe modificarse la redacción del Art. 135 de la Normativa, ya que en las actuaciones de dotación no es necesario establecer plazo, pues es opción de los propietarios, de acuerdo con el proyecto presentado, el obtener o no el incremento de edificabilidad previsto en el PMM.

Conforme a la definición recogida en el documento para las actuaciones privadas, teniendo en cuenta que las mismas se podrán ejecutar según elección del propietario, en el momento que ellos deseen mientras siga vigente el PMM, es imposible plantear el cumplimiento de los plazos planteados, por lo que en el documento de la Normativa quedará explicado expresamente que, en estos casos, los plazos que se impongan se exigirán en su momento, cuando se planteen los proyectos concretos.

**Observación nº14 (6898 n):** Se debe suprimir la redacción del artículo 137.5 ya que se refiere al PGO de Arona y en la MO ya se ha calculado la superficie de los sistemas generales o locales de espacios libres de 5 m2 por habitante o plaza alojativa.

El artículo 137.5 de la Normativa del documento sometido a información pública no coincide con la redacción expuesta en la observación, por lo que se considera un error la mención a la que se hace referencia.

**Observación nº15 (6898 ñ):** Subsanan en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación la mención de una propuesta de convenio, pues no se incluye en el documento.

Respecto a la subsanación del error mencionado en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación, en el documento sometido a información pública no se hace mención a ninguna propuesta de convenio, por lo que no procede efectuar este cambio solicitado.

**Observación nº16 (6898 o):** Mayor regulación de condiciones estéticas y compositivas de la edificación para la obtención de un paisaje urbano de calidad en la renovación edificatoria.

En contestación a la presente observación, y teniendo en cuenta lo que se solicita, el equipo redactor del documento entiende que en cuanto a la Regulación de la Edificación se refiere, se puede entrar a desgranar y explicar en mayor medida y de forma más exhaustiva los diferentes conceptos utilizados en el documento y el tratamiento que se le da a los mismos, por lo que se procederá a profundizar en aquellos aspectos en que se discurre que puedan derivar problemas de interpretación a aplicación, en su caso, así como en los que se considere que quepa una redacción más completa para su mejor comprensión.

El PMM se remite de forma genérica a la correspondiente normativa sectorial de aplicación y a la Ordenanza Municipal vigente en la materia.

La Ordenanza Municipal de Edificación de Adeje fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de junio de 2013 (BOP nº 93, de 17 de julio de 2013), modificada posteriormente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de 27 de junio de 2014 (BOP nº 126, de 22 de septiembre de 2014).

Dicha Ordenanza Municipal de Edificación contiene aquellos aspectos estéticos, morfológicos y compositivos de la edificación que serán de aplicación en el ámbito territorial del PMM en todo aquello que no lo contradiga, incluyendo aquellos aspectos que cumplen con las determinaciones que recoge el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife. Por ello, es por lo que el equipo redactor del presente documento entiende que dicha Ordenanza recoge de forma exhaustiva todos aquellos aspectos fundamentales para la obtención de un paisaje urbano de calidad como resultado del proceso de renovación edificatoria, cumpliendo a su vez con los criterios recogidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de la Isla de Tenerife.

**Propuesta de resolución:** estimada parcialmente.

## 5.7. REUNIÓN DE VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PMM DE COSTA ADEJE

Con fecha 24 de abril de 2015 se celebró en las dependencias de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias la Reunión de Valoración Conjunta de la propuesta de documento que se ha sometido a información pública a la que fueron invitadas las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones, con la intención de emitir una posición común y razonada acerca del documento, a la cual acudieron representantes de las siguientes Administraciones (personas presentes en el momento de valorarse el PMM de Costa Adeje): A continuación se muestra el acta de dicha reunión:

### ***“ACTA DE LA REUNIÓN DE VALORACIÓN CONJUNTA DE LA PROPUESTA DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE COSTA DE ADEJE (EXP. 2014.5270) CELEBRADA EL DÍA 24 DE ABRIL DE 2015.***

*En Santa Cruz de Tenerife, en el edificio usos Múltiples, Av. de Anaga, 6º planta y por videoconferencia en Las Palmas de Gran Canaria, en el edificio de Usos Múltiples I, 9ª planta, plaza de los Derechos Humanos, nº 22, siendo las 9:30 horas del día 24 de abril de 2015, se reúnen los siguientes miembros de Administraciones Públicas, convocadas de conformidad con el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, para valorar conjuntamente la propuesta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Costa de Adeje :*

*Por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio de esta Consejería:*

- *Mario Pérez Hernández, Viceconsejero de Política Territorial.*
- *Jesús Luna Ferrer, Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico.*
- *Gracia Pedrero Balas, Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental.*

*Por parte del Ayuntamiento de Adeje:*

- *Pedro G. Palomar Elvira*
- *José David Sánchez Barrera*

*Por parte del Cabildo Insular de Tenerife:*

- *Miguel Becerra Domínguez, Coordinador Insular de Turismo y Proyectos Estratégicos, en representación de doña Pino de León, Consejera Insular del Área de Planificación Territorial*
- *Plá Oramas González- Moro, Jefa del Servicio Técnico de Planes Insulares*
- *Anabel Morales Caraballero, técnico*
- *Silvestre García González, técnico*
- *Carmen González Hernández, técnico*
- *Teresa Álvarez Sánchez, técnico*
- *Carolina Rivero González, técnico*
- *Alicia Concepción Leirachá. Jefa del Servicio Administrativo de Planificación Territorial*



- *Anabel Morales Caraballero*

*Por parte del Consejo Insular de Aguas:*

- *Yazmina León Martínez, Jefa de la Sección Administrativa de Gestión Administrativa de Infraestructuras*

- *Laura Gil Paredes*

- *Por parte del Ministerio de Defensa*

- *Juan P. Serrano Martínez*

*Por parte de Gesplan:*

- *Oscar Rebollo Curbelo,*

- *Esther Rodríguez Medina*

- *Mónica Hernández de Armas*

- *Xavier Adsuares Varela*

- *Carlos Sayas Casanova*

- *Mónica Socas Hernández*

- *Jorge Cebrián Ramos*

- *Victor Manuel Valerio Hernández*

- *Ángel I. Paez Escobar*

- *Rafael Daranas Cardallo*

- *Ancor Suárez Suárez*

- *Onisa Sarmiento Hernández*

- *Beatriz Calzada Ojeda*

- *María de los Angeles Morales Castañera*

- *M<sup>a</sup> Teresa de Paiz Paetow*

*Comienza la reunión con una exposición por don Oscar Rebollo de los informes emitidos por algunas de las Administraciones, en respuesta al trámite de consulta realizado sobre los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico del sur de Tenerife, que se han emitido con carácter genérico, se da lectura al contenido principal de los informes así como a la contestación realizada por el grupo redactor a los mismos;*



### Informe del Cabildo Insular de Tenerife.

- El PMM se plantea como una revisión del PGO sin que, en contraposición, contenga suficientes propuestas operativas específicas. Al respecto se contesta que los Planes de Modernización son instrumentos de ordenación que ordenan un ámbito turístico y su entorno de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2013, de modernización y de renovación turística de Canarias. No obstante se estima parcialmente esta observación y se incluirá una mayor justificación en la Memoria de Ordenación.
- Se permiten con carácter general aumentos de edificabilidad, por encima de los límites legales y sin que redunden en mejora de la calidad turística. Se contesta que no se permite con carácter general los aumentos de edificabilidad previstos en la Ley 2/2013, sino que los aumentos de edificabilidad están justificados en aplicación del estándar de calidad, y ello para conseguir la renovación de los establecimientos turísticos alojativos. No obstante, se estima parcialmente esta alegación, por cuanto se procederá en la Memoria de Ordenación a justificar más esta cuestión.
- Valorar conveniencia de tramitar los PMM como revisión del planeamiento general. No procede estimar esta observación en concordancia con lo señalado anteriormente,
- No se incluyen determinaciones concretas en el PMM destinadas a reconducir la situación provocada por la residencialización. No se estima esta observación, ya que será el órgano gestor el encargado de hacer efectivas las determinaciones del plan.
- Las situaciones de fuera de ordenación / consolidación no dan solución a los problemas y necesidades de los núcleos turísticos. Se estima parcialmente esta observación y se modifica la normativa.
- Establecer determinaciones de ordenación diferenciadas a partir de la especialización del producto turístico en cada núcleo concreto. No se estima esta observación
- El ámbito del PMM no se ajusta, por defecto a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT. No se estima esta observación, ya que de conformidad con el artículo 7 de la Ley 2/2013, los Planes de Modernización establecerán los ámbitos de aplicación.
- Incluir todas las actuaciones públicas en el Estudio Económico del PMM (incluidas las recogidas en el Convenio de Regeneración Turística). Se estima esta alegación
- Establecer más actuaciones privadas de renovación de establecimientos hoteleros de carácter obligatorio. No se estima esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 y 8/2013 la que establece la obligación de renovación de los propietarios
- No se garantiza la ejecución de las actuaciones privadas de renovación. No se estima esta observación en base a lo anteriormente expuesto, además que por el hecho de estar incluidos en el ámbito del PMM están obligados a renovarse.
- El aumento de edificabilidades contradice el PTOTT y la Ley 2/2013. No se aplica el aumento de edificabilidad otorgadas por la Ley 2/2013 sino que se aplica el coeficiente de calidad, y si como consecuencia de ello se aumenta la edificabilidad se convierte en una actuación de dotación de las previstas en el artículo 14.1 b) del TRLIS, con los deberes y obligaciones previstos en el artículo 16.
- No se debe aumentar la edificabilidad si no es para la renovación. Se estima parcialmente esta observación
- No se tiene en cuenta la imagen urbana final. No se estima esta observación
- Los usos (básicos) establecimiento turístico, turístico comercial y equipamiento turístico no se definen en la RNUP. Se estima esta observación y así se aclarará en la normativa



- *El órgano para la gestión y ejecución del PMM debe ser un Consorcio Urbanístico. No se estima esta apreciación por cuanto es el Ayuntamiento el que tiene que definir el órgano de gestión.*
- *Justificación y motivación de las determinaciones en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación. No procede esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 la que habilita a ello.*
- *No se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en su ámbito (Patrimonio Histórico). No procede estimar esta observación*
- *Corregir el trazado de Tren del Sur en el documento conforme al Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur. No procede por cuanto el Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur no se encuentra aprobado definitivamente.*
- *Limitar el número de plantas de sótano en las parcelas localizadas sobre el Tren del Sur y requerir en éstos autorización previa del Cabildo. No procede por los motivos anteriormente expuestos.*

*Tras exponerse el contenido de este informe, así como su contestación, interviene don Miguel Becerra Domínguez, en representación de la Consejera Insular del Área de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife y aclara que el informe emitido es genérico, que se intentará hacer otro informe más específico para cada uno de los PMM y que han pedido una prórroga del plazo para poder estudiarlo con más detenimiento y poder informar. Sin perjuicio de lo anterior, aclara la postura del Cabildo en cuanto a estos Planes de Modernización, que entienden como instrumentos ligados a la rehabilitación, por lo que las normas se tienen que modificar para operaciones concretas e incorporar unos convenios que obliguen a los propietarios. En los PMM examinados no es así, primero se modifica la normativa para después proceder a la rehabilitación, además de que la modificación de la normativa es muy sustancial. Como ejemplo indica que en Las Américas se incrementa un millón de metros cuadrados la edificabilidad. Estas modificaciones requieren de una reflexión más detallada de sus consecuencias en el ámbito turístico. Añade que si bien el diagnóstico realizado es acertado, faltan más medidas coercitivas porque no hay plazos, ni garantías de que estas acciones vayan a realizarse, y son modificaciones que no son baladís, como por ejemplo ampliar la edificabilidad en el uso comercial puede ocasionar más problemas. Lo que se propone es una revisión del Planeamiento General, donde no hay consenso general institucional y social. No se soluciona la especialización de los usos y en muchos ámbitos habría que abordar más la especialización de usos en los bordes entre el uso turístico y el residencial. Así, hay demasiada laxitud al reconocer la vivienda de uso vacacional. Los PMM no incorporan una reflexión turística, no hay detrás una reflexión del sector turístico. Es importante que se especifique la forma de gestión ya que apenas se menciona. Además no se han solucionado algunos problemas importantes que afectan a la Playa de Las Vistas, la rehabilitación de la Playa de Los Cristianos, El Mojón. A tenor de lo expuesto la propuesta del Cabildo es que se ha realizado un importante trabajo de diagnóstico por lo que se propone mejorar el consenso, mejorar la rehabilitación, mejorar la problemática específica de los Centros Comerciales por lo que se debe dar más tiempo para evaluar los impactos de estas decisiones.*

*A estas observaciones contesta don Mario Pérez, Viceconsejero de Política Territorial señalando que es verdad que deberían tener más tiempo para poder llegar a un consenso pero que no se les puede conceder la prórroga porque deben ajustarse a los tiempos legalmente establecidos. Añade que no existe diferencia entre el PMM de Puerto del Carmen y el PMM de Adeje, la filosofía es la misma, pero la problemática no son idénticas. No obstante, en todos los casos estos PMM se han elaborado en base a un planteamiento estratégico del Gobierno, liderado por el Presidente, que es el competente en materia de turismo, por lo que se ha ido de la mano con el sector, que ha estado presente en todas las reuniones donde se han explicado estos PMM. Hay una filosofía que es mejorar la ciudad turística que no se ha realizado de espaldas a los Ayuntamientos. En cuanto al órgano de gestión se irá viendo caso por caso, estando previsto en la Ley que será el Ayuntamiento el que establezca si se realizará a través de un consorcio o no.*

*A continuación don Oscar Rebollo precisa que tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013 los PMM tienen una vocación más genérica, se aplican a todo el ámbito del PMM, y ello para evitar las reservas de dispensa.*

Toma la palabra don Xavier Adsuara, por haber hecho alusión el representante del Cabildo a los planes de Modernización que él ha redactado y que afectan a los municipios de Arona y Adeje. Comienza su réplica indicando que la anterior Ley de Medidas Urgentes en material de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (Ley 6/2009), preveía que los Planes de Modernización regulasen actuaciones concretas, pero ahora con la Ley 2/2013 y la 8/2013, la ordenación de los PMM es completa al ser el objetivo la reordenación de la ciudad turística, renovando integralmente el núcleo, para lo que se necesita la modificación del PGO. Los PMM no confían en que por el propio PMM se lleve a cabo la renovación, lo que se pretende es sentar las bases para que se lleve a cabo la rehabilitación cuando hay una iniciativa para ello. En Adeje y Arona se prevén excepcionalmente actuaciones forzosas de rehabilitación por situación de desastre o ruina total. Lo importante de los PMM no son las actuaciones, sino que se permita que las iniciativas de los particulares para renovarse se materialicen. No se dan las circunstancias políticas, ni económicas para obligar a los propietarios a renovarse.

Tras una serie de intervenciones que redundan en lo anteriormente expuesto, toma la palabra el representante del Consejo Insular de Aguas, don Lorenzo García Bermejo, señala que la cantidad y calidad de problemas que se pueden originar en torno al suministro y evacuación del agua no se ha planteado correctamente en los PMM, no hay una regulación suficiente en esta materia. Existe un déficit transversal que afecta al Plan Hidrológico. Hay aspectos troncales, específicos, por ejemplo en Playa Santiago no se representan los cauces de los barrancos, ni los riesgos de las propuestas. La vocación del Plan debería ser autónoma, las infraestructuras hidráulicas tienen unas necesidades que no se han contemplado. Falta la actualización del tratamiento de aguas residuales, por lo que el informe que se emita concluirá en sentido condicionado. Insiste en que deben representarse los cauces, se tiene que analizar las consecuencias de las intervenciones.

Don Xavier Adsuara contesta que es generalizada la insistencia a que los Planes de Modernización recojan determinaciones de sentido común y establecidas legalmente, como es la identificación de los cauces. Esta exigencia no es operativa en los PMM porque le corresponde al PGO. Añade que la red de separación se realiza en los proyectos de urbanización como exige la Ley. Se pide a los planes contenidos que no son urbanísticos, como son introducir en su normativa la legislación sectorial en materia de aguas.

La representante del Cabildo, doña Alicia Leirachá señala que la legislación sectorial tiene que preverse expresamente, ya que en ocasiones en que no se ha realizado los Planes han sido anulados por el TS, que anuló un Plan Territorial por la falta de emisión del informe del Consejo Insular de Aguas.

A continuación toma la palabra don Xavier Adsuara para exponer los informes que afectan de forma específica al PMM de Costa de Adeje

#### **Informe de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.**

- Las actuaciones en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable.
- La Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias no asume compromisos presupuestarios.

Añade don Xavier, que no procede realizar cambios en el documento, es una obviedad porque lo establece la legislación de carreteras y no hay ninguna actuación pública que afecte a carreteras.

#### **Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias**

- Carecen de competencias para emitir informe por falta de Aprobación definitiva del PTEGEC de Tenerife.





### **Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología**

- *No es razonable imponer licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación. No procede realizar cambios sobre esta cuestión.*
- *Los operadores tienen derecho a ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas viables. No procede realizar cambios sobre esta cuestión*
- *La ubicación y uso compartido de la propiedad pública o privada podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial. Se estima, y se añade en el tomo V de las Medidas Ambientales el soterramiento.*
- *Las características de las infraestructuras de telecomunicación se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014. No procede*
- *No podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación sin prever las infraestructuras comunes de telecomunicaciones. No procede*

*Por lo que se refiere a este informe, don Xavier Adsuaña señala que las cuestiones que indica la ley no se deben incorporar al Plan de Modernización por ser una obviedad, sí procede estimar la objeción de que en los colegios se prohíba que se establezcan antenas.*

*Concreta don Xavier su postura en cuanto al informe del Cabildo en cuanto al PMM de Costa de Adeje, señalando que está de acuerdo que se ha trabajado de forma apresurada, que se debería compartir la reflexión con el Cabildo o con el Ayuntamiento. Se han estimado la observación del Cabildo de que el aumento de edificabilidad pueda derivar a usos que no se pretenden, por lo que se ha realizado una mayor concreción en la normativa. Respecto del documento que se ha sometido a información pública se ha concretado la edificabilidad, se ha mejorado el uso. En cuanto al cómputo del aumento de edificabilidad se ha realizado con el planeamiento vigente, que es el aprovechamiento que se encuentra patrimonializado, por lo que quizás ha faltado una mayor explicación, ya que esto es lo que le ocurre a Ashotel, que no ha acabado de entender el documento. En cuanto a la corrección del trazado del tren, señala que el trazado corresponde con él que está en información pública porque este Plan no está aprobado definitivamente. En cuanto al ámbito del Plan de modernización de Adeje, señala que no están obligados a que coincida con el núcleo turístico, en Adeje se produce una reducción del ámbito al no incluir Torviscas Alto, añade que algunas de las cuestiones técnicas planteadas por el Cabildo se han matizado en el documento.*

### **Informe del Ayuntamiento de Adeje. Se analizan las objeciones, que se han puesto de manifiesto por el Ayuntamiento de Adeje.**

- *Aclarar en el documento qué aspectos del PGO se mantienen y cuáles se sustituyen. El equipo redactor estima esta observación y así se corrige en el anexo 1 de la normativa.*
- *Reconsiderar que se vacíe de contenido a las Ordenanzas Municipales de la Edificación en la regulación de usos, edificabilidad y medición de altura. No procede estimar esta observación porque es necesario que los PMM regulen estas cuestiones pues afectan a los aprovechamientos. Hay sótanos con vistas al mar, por lo que se deben establecer unos conceptos de cómo se mide la altura y en consecuencia el aprovechamiento lucrativo debe estar regulado. Es contenido urbanístico y es fundamental para la operatividad del PMM. El representante del Ayuntamiento insiste en que este contenido se regule mediante ordenanzas. Por su parte el representante del Cabildo indica que debería medirse de igual forma la edificabilidad y se añade que el Gobierno de Canarias encargó unas normas técnicas que recojan estas cuestiones*
- *Reconsiderar o justificar la modificación del cómputo de edificabilidad de la normativa vigente. No se estima por las razones anteriores*



- Indicar que la edificabilidad del PMM puede ser reconsiderada en PGO posterior, sin derechos indemnizatorios si ésta no se ha materializado. No se estima esta propuesta, los incrementos de edificabilidad y aprovechamiento no deben subir el valor de la propiedad o el anterior valor a cuando se otorgó la licencia ya que este incremento se patrimonializará cuando se cumpla el deber de cesión de suelo dotacional y de la plusvalía, previstos legalmente.
- Eliminar de la Normativa la descripción de actividades clasificadas para evitar contradicciones con el Reglamento establecido al efecto. Se estima esta apreciación y se modifican las normas en el anexo II
- Incluir que las dotaciones tendrán la consideración de equipamiento mientras ésta no se adscriba a un servicio público. No se estima esta observación, se añade que hay veces que se confunden ambos conceptos, lo que sí se ha realizado es ampliar el régimen de usos para que el Ayuntamiento elija.
- No se justifica la prohibición de usos terciarios en piezas recreativas, equipamientos privados y públicos, y de usos recreativos en equipamientos públicos. Se estima parcialmente esta observación y así se ha modificado el anexo I de la Normativa, Hay un exceso de usos terciarios en el ámbito del PMM por lo que han restringido el uso comercial, salvo cuando se prevé como uso auxiliar, pequeñas tiendas o cafeterías en los hoteles, que no se puedan segregar del uso principal.
- Bajar el coeficiente de homogeneización de equipamientos. Se estima y se modifican el anexo I de la normativa. Las valoraciones las realizaran los técnicos del Ayuntamiento
- Completar cuadros de condiciones urbanísticas de la Normativa. Se estima y en consecuencia se modifica el anexo I de la normativa.
- Reflejar los aparcamientos privados del Palacio de Congresos conforme al planeamiento de origen. Se estima y se modifica el plano de la ordenación pormenorizada y normas del anexo I.
- Recoger como equipamiento las construcciones existentes junto a la comisaría. Se desestima, las instalaciones de la policía están dentro de un espacio libre, por lo que debe ser el PGO el que recoja el cambio de régimen jurídico.
- Reflejar los aparcamientos situados privados de la Playa de La Enramada, recogidos como viario público. Se estima esta observación y así se modifica los planos de ordenación pormenorizada y el anexo I.
- Incorporar modificación del deslinde en la zona de la Playa de La Enramada. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada y normas anexo I.
- Revisar el uso terciario asignado a pieza 10051 al estar construida con licencia para uso residencial y comercial. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada y normas anexo I.
- Eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada
- Subsanan las discrepancias en edificabilidad y altura respecto al PGO vigente de la pieza 06028. Se estima y se corrige el anexo I de la normativa
- Suspender el ámbito afectado por la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A. para posibilitar un convenio urbanístico con el ayuntamiento. La propuesta es suprimir piezas comerciales, y plantearlo como zona verde y hotel. Esta propuesta ha llegado tarde, ya que como modificación de planeamiento se debía haber incluido antes pues se debió someter a información pública con el resto del documento. No obstante se señala que el criterio jurídico de Las Palmas es que se acordase la suspensión de este ámbito para que se sometiese a información pública, se firme el convenio y después se levante la suspensión.



### **Informe de la Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias**

- *PMM no se ajusta al espíritu de la Ley 2/2013, por incluir zonas de reciente desarrollo. No procede*
- *Eliminar del PMM zonas no turísticamente deprimidas. No procede*

### **Informe de Ashotel**

- *El criterio para fomentar la renovación de los establecimientos deberá estar vinculada a propuestas concretas. No procede esta observación, porque el PMM está vinculado a propuestas concretas y otras que puedan efectuarse en el futuro de forma general, y ello para evitar reservas de dispensas.*
- *Posibilidad de incorporar nuevas actuaciones a través de un segundo PMM. No procede estimar esta observación porque no hace falta otro PMM porque cualquier actuación tiene cabida*
- *La Memoria de Ordenación no contiene un desarrollo descriptivo de la capacidad de oferta turística del ámbito. Se estima parcialmente y así en la Memoria de Ordenación se va a concretar la capacidad alojativa.*
- *El incremento de edificabilidad no debería aplicarse a parcelas vacantes por su vocación de incentivo de renovación. Se estima parcialmente. Por regla general no se produce un incremento de edificabilidad, no se les da incremento de edificabilidad a las parcelas vacantes, ya que se parte de unos parámetros con una metodología propia. En base a estos parámetros se modifica la edificabilidad, en base a un coeficiente de calidad, ya que el tamaño medio de las habitaciones de hotel ha ido aumentando, por lo que se quiere que los hoteles y restantes establecimientos turísticos se renueven conforme a este nuevo parámetro. Por lo que en las parcelas vacantes no se aumenta la edificabilidad sino que se concreta este parámetro.*
- *Disminución de los porcentajes de cesión de un porcentaje de la plusvalía por el incremento de aprovechamiento al 10%. El Parlamento Canario ha aprobado recientemente una nueva ley, que aún no se ha publicado donde se modifica el porcentaje de la plusvalía, por lo que este aspecto este porcentaje se debe remitir a la normativa vigente. Se estima parcialmente*
- *Errónea valoración de las unidades de aprovechamiento del PMM, especialmente para el uso turístico en Adeje, y se modifica la normativa.*
- *Eliminación de las referencias altimétricas, por contrarias a la Ordenanzas Municipales de Adeje, que deberían prevalecer. Se estima parcialmente, y se modifica la normativa. En el caso de Adeje se está estudiando cómo se mide la altura en edificaciones abiertas.*

*Por último don Xavier concreta algunos aspectos del informe del Consejo Insular de Agua que afectan de forma concreta a Costa de Adeje. En cuanto al complejo hidráulico de Adeje y Arona se va a estimar esta observación, ya que refleja la mitad del complejo hidráulico, por lo que se debe contemplar la globalidad del mismo. Se va a recoger como sistema general. En el plano de áreas tiene un uso mayoritario turístico, sin perjuicio de que esté incluido este uso de infraestructura.*

*Termina la reunión siendo las 12: 30 horas del día al comienzo indicado.”*



### 5.7.1. ACUERDOS CON RESPECTO A LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
5880_a	Renovación individualizada de cada uno de los centros comerciales Playa Shop, Bora Bora y Salytiem.	Estimar	Plano OP-2, TOMO V_Anexo IV-B (punto 1.2), TOMO III_Memoria de Ordenación ( punto 3.4)
5880_b	Reconocimiento de las propuestas presentadas de rehabilitación y mejora del Centro Comercial Salytien con el fin de evitar la renovación y/o sustitución de la edificación.	Desestimar	
4129_a	Posible afectación de la red de distribución de energía eléctrica, implicando un coste a la variación de los tendidos.	No procede	
4129_b	Contemplación por el PMM de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.	Desestimar	
4129_c	Incorporación a la ordenación pormenorizada de los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas	Desestimar	
4129_d	Considerar las infraestructuras propias de suministro eléctrico como sistemas generales.	No procede	
6327	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOTT(art.4.3.2)	Desestimar	
6326	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOTT(art.4.3.2)	Desestimar	
6288	Propuesta de permuta y cambio de los parámetros ordenación de las parcelas afectadas, a través de un convenio de planeamiento.	Desestimar	
6230	Reducción del porcentaje de cesión libre de cargas de un 15 % a un 10% en las actuaciones de transformación urbanística, al amparo del art. 16.1 b) del Real Decreto 2/2008	Desestimar	
6231_a	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6231_b	Improcedentes los incrementos de edificabilidad otorgados en parcelas vacantes, al contradecir lo dispuesto en los art. 7.6 y 11 de la Ley 2/2013	Desestimar	
6232	Revisión del Estudio de Mercado y ajuste de cálculo de las unidades de aprovechamiento.	Desestimar parcialmente	TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6233	Revisión del Estudio de Mercado y ajuste de cálculo de las unidades de aprovechamiento.	Desestimar parcialmente	TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6234_a	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6234_b	Improcedentes los incrementos de edificabilidad otorgados en parcelas vacantes, al contradecir lo dispuesto en los art. 7.6 y 11 de la Ley 2/2013	Desestimar	
6235	Reducción del porcentaje de cesión libre de cargas de un 15 % a un 10% en las actuaciones de transformación urbanística, al amparo del art. 16.1 b) del Real Decreto 2/2008	Desestimar	
6236_a	Solicitan una reducción del incremento de edificabilidad otorgado hasta un máximo del 30% de la edificabilidad existente	Desestimar	
6236_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6245_a	Asignar a la pieza 10064 el uso turístico conforme al título habilitante otorgado	Desestimar	
6245_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6245_c	Permitir usos comerciales/ terciarios bajo o sobre la rasante de la vía pública, pero completamente accesibles desde el exterior.	Estimar parcialmente	Anexo II del TOMO V_Normativa
6246_a	Sustitución del sistema unitario de valoración económica de las plusvalías generadas en actuaciones con aprovechamiento urbanístico, por una valoración individualizada y específica para cada actuación	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6246_b	Supresión obligación económica derivada de la consideración de actuación de dotación.	Desestimar	
6246_c	Planteamiento de que la obligación económica d2 quede condicionada a la obtención de nuevas plazas alojativas.	Desestimar	
6246_d	Clarificar el procedimiento de cálculo de los deberes económicos de las actuaciones que se adhieran al PMM	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6390_a	Excluir del ámbito del PMM el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas	Desestimar	
6390_b	Mantener el uso compatible residencial en la categoría segunda del PTOT en el sector S0-15-1	Estimar parcialmente	Anexo II del TOMO V_Normativa
6390_c	Nuevo sometimiento a información pública del Documento	No procede	
6395	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOT (art.4.3.2)	Desestimar	
6437	Asignar a la pieza 10026 el uso residencial	Estimar	Plano OP-1, OP-1.3 , TOMO V-Anexo I, Anexo del TOMO III_Memoria de Ordenación
6467_a	Permitir como uso auxiliar al uso de alojamiento turístico las salas de peluquería, masaje belleza y similares.	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) y Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA) del TOMO V_Normativa

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6467_b	Inclusión del establecimiento turístico de la pieza 07004 en la relación de actuaciones de renovación.	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación ( art 3.4) .Plano OP.02_Actuaciones y ámbitos de desarrollo
6467_c	Valoración elevada de las unidades de aprovechamiento.	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6467_d	Modificación del momento de pago de las plusvalías del 15%, retrasándolo hasta la terminación de las obras.	Desestimar	
6468_a	Ajuste de la pieza al uso Turístico Hotelero	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación, Anexo del TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V-Anexo I y Plano OP-1, OP-1.1,
6468_b	Incorporar en el uso Turístico el uso de centros comercial como uso permitido.	Desestimar	
6468_c	Actualizar datos, incorporando una referencia al centro comercial, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6468_d	Incorporar el Spa en la relación normalizada de usos y en la regulación de usos permitidos del uso turístico	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) y Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA) del TOMO V_Normativa
6468_e	Inclusión del establecimiento turístico de la pieza 03036 en la relación de actuaciones de renovación	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación ( art 3.4) .Plano OP.02_Actuaciones y ámbitos de desarrollo
6468_f	Aumento de edificabilidad para favorecer la renovación del establecimiento.	Desestimar	
6468_g	Valoración elevada de las unidades de aprovechamiento.	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6468_h	Modificación del momento de pago de las plusvalías del 15%, retrasándolo hasta la terminación de las obras.	Desestimar	
6468_i	Actualizar datos, incorporando una referencia al Spa, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6468_j	Actualizar datos, incorporando una referencia al número de aparcamientos, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6469_a	Usos especulativos contrarios al modelo turístico y ampliación de superficie del uso comercial que no responde a la necesidad de mercado.	Desestimar	
6469_b	Ampliar el plazo de información y exposición pública del documento	No procede	
6469_c	Constitución de una comisión permanente para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los PMM	Estimar parcialmente	TOMO V_Normativa





CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6469_d	No se justifica el modelo comercial del PMM, que favorece las grandes superficies , en detrimento del modelo comercial del municipio de Adeje	Desestimar	
6471_a	No conformidad con la edificabilidad propuesta por el PMM	Desestimar	
6471_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
5964_a	Modificar los usos permitidos en la actuación pública de las piezas 03038 y 03039	Estimar	Anexo IV.A_Fichero de actuaciones públicas y público privadas
5964_b	Eliminar de la normativa la inclusión de jardín botánico en la lista de actividades prohibidas para el uso de equipamiento y espacios libres.	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)
6006_a	No conformidad con el estudio técnico del PMM, lo que provoca a su vez una intervención que consideramos exagerada sobre el Centro comercial Costa Torviscas	Desestimar	
6006_b	El PMM no ajusta las actividades clasificadas al nomenclátor del Decreto 52/2012	No procede	
6006_c	Lo exigido en el PMM sobre la actuaciones privadas de centros comerciales se excede los deberes que se contemplan en la Ley 2/2013	No procede	
6006_d	Exclusión del Centro comercial Costa Torviscas de las actuaciones privadas de centros comerciales.	Desestimar	
6006_e	El contenido del PMM prevé una intervención sobre el Centro Comercial de carácter integral de sustitución y no de renovación. No premiando la intervención que se pretende.	No procede	
6186_a	Modificación del aparcamiento junto al parque de la enramada como aparcamiento privado.	Estimar	Planos OP 1.1, OP 1
6184_a	Modificar el uso de la pieza 10051 de uso Terciario a uso Residencial.	Estimar	Planos OP 1.3, OP 1
6189_a	Modificar el uso de equipamiento de la pieza 02012 de equipamiento público a privada.	No procede	
6187_a	Modificar descripción de las condiciones de conservación del Centro comercial Playa shop, por algunas renovaciones e intenciones recientes.	Desestimar	
6525_a	Mantener el uso residencial de la pieza 06007.	Estimar parcialmente	Planos OP 1.1, OP 1, Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA)
6525_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6528_a	Mantener el uso residencial de la pieza 03024.	Estimar parcialmente	Planos OP 1.2, OP 1, Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA)
6528_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6458_a	No se ajusta el PMM al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.	Desestimar	
6458_b	Eliminación de todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.	Desestimar	
6458_c	Propuesta de desarrollo del PMM conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).	Desestimar	
6458_d	El PMM apuesta abiertamente por las grandes superficies comerciales en detrimento de las zonas de pequeño comercio local.	Desestimar	
6458_e	Los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.	Desestimar	
6458_f	Ampliar el plazo de información y exposición pública del documento	No procede	
6458_g	Constitución de una comisión permanente para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los PMM	Estimar parcialmente	TOMO V_Normativa

### 5.7.2. ACUERDOS CON RESPECTO A LOS INFORMES EMITIDOS

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6013_a	No es razonable imponer licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.	No procedente	No
6013_b	Los operadores tienen derecho a ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas viables.	No procedente	No
6013_c	La ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial.	No procedente	No
6013_d	La normativa sobre las redes públicas de comunicaciones electrónicas no podrá establecer restricciones desproporcionadas ni imponer ubicaciones concretas.	Estimar	Tomo V. Medidas Ambientales (Artículo 81.2 sobre soterramiento) y Anexo II Normativa (REA)
6013_e	Las características de las infraestructuras de telecomunicación se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014.	No procedente	No
6013_f	No podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación de ningún edificio sin prever las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.	No procedente	No



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6013_g	Toda normativa que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá publicarse en diario oficial del ámbito correspondiente.	No procedente	No
4166_a	Carecen de competencias para emitir informe por falta de Aprobación definitiva del PTEGEC de Tenerife.	No procedente	
803_a	Las actuaciones en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable.	No procedente	NO
803_b	La Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias no asume compromisos presupuestarios.	No procedente	NO
7033_a	Prevalencia de las determinaciones del PGO en aquellas actuaciones realizadas al amparo del mismo, salvo que refleje lo contrario expresamente el PMM.	Estimar	Se elimina artículo 4 de la Normativa (Tomo V) referente a Disposiciones Derogatorias y en el Anexo III de la Normativa referente a las Determinaciones de las Piezas se incluyen los datos remitidos al PGO expresamente.
7033_b	Entienden que al incluir ciertas determinaciones urbanísticas en el documento (edificabilidad, usos..) se deja vacío de contenido a las ordenanzas municipales de la edificación.	Desestimar	
7033_c	Y análisis del cómputo de edificabilidad en las plantas sótanos que establece el PMM.	Desestimar	
7033_d	Los aumentos de edificabilidad propuestos en el PMM por encima de la edificabilidad materializada podrán ser reconsiderados en la siguiente revisión del PGO sin que generen derechos indemnizatorios, a no ser que se haya materializado previamente.	Desestimar	
7033_e	Adaptar en la Normativa cualquier mención a un uso que tenga correlación con las actividades clasificadas, al Reglamento establecido al efecto.	Estimar	Se revisa el Anexo de la Normativa referente a la RNUP se con la finalidad de evitar confusiones con el Reglamento de Actividades Clasificadas.
7033_f	Los equipamientos tendrán el carácter de dotación en la medida que se adscriban o no a un servicio público. Mientras no lo estén, tendrán la consideración de equipamiento.	Desestimar	
7033_g	Revisión de los criterios de admisibilidad recogidos en la regulación de usos, en las piezas recreativas y de equipamientos.	Desestimar	
7033_h	Revisión del coeficiente de homogeneización propuesto incluido en el Título VIII de la Normativa.	Estimar	Se elimina de la Normativa la tabla referente a los coeficientes de homogeneización para evitar confusiones y se remite al Ayuntamiento la obligación del cálculo de los deberes derivados de las actuaciones de dotación a ejecutar en el ámbito territorial del PMM.
7033_i	Completar cuadro de condiciones urbanísticas que faltan en el Anexo III de la Normativa.	Estimar	Se incluyen en el Anexo III de la Normativa referente a las condiciones de las piezas aquellos datos que faltan.



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
7033_j	Reflejar en el Sector 0 , los aparcamientos privativos conforme al planeamiento de origen.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_k	Recoger como equipamiento las construcciones existentes en el Sector 0.	Desestimar	
7033_l	Reflejar los aparcamientos situados en el sector de la caleta, como aparcamientos privativos (según proyecto de compensación).	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_m	Incorporar modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Información y Ordenación.
7033_n	Revisar pieza 10051 designada por el PMM con uso Terciario, siendo esta construida con licencia para uso residencial y comercial.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_ñ	Eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004 .	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación.
7033_o	Revisar las discrepancias en cuanto a edificabilidad y altura en la pieza 06028 respecto PGO vigente.	Estimar	Se corrige el Anexo III de la Normativa
7033_p	Conformidad con la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A (necesidad de convenio urbanístico de planeamiento). Posible suspensión del ámbito afectado en el PMM.	Desestimar	
6777_a	Procedimientos aprobación PMM: tramitación abreviada (dilatación temporal de su operatividad al no introducir compromisos específicos) frente a revisión parcial planeamiento general.	No procedente	
6777_b	Justificación del porqué los incrementos de edificabilidad recogidos en el PMM superan los máximos permitidos en la Ley 2/2013.	Estimar parcial	En la Memoria de Ordenación se explica la metodología utilizada para el cálculo de la edificabilidad, no acudiendo a la Ley 2/2013.
6777_c	Valorar conveniencia de no tramitar los PMM y sí considerarlos como una revisión del planeamiento general.	Desestimar	
6777_d	Incluir determinaciones concretas en el PMM destinadas a reconducir la situación provocada por la residencialización.	Desestimar	
6777_e	Las situaciones de fuera de ordenación / consolidación no dan solución a los problemas y necesidades de los núcleos turísticos.	Estimar parcial	Se ha separado en dos artículos diferentes (artículo 12 y 13) de la Normativa la regulación de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación, modificándose la redacción para evitar confusiones a la hora de su interpretación.
6777_f	Diferenciar respecto a las determinaciones de ordenación, en cuanto a la especialización del producto turístico según cada núcleo concreto.	Desestimar	
6777_g	Los ámbitos del PMM no se ajustan, por exceso o por defecto, a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT.	Desestimar	
6777_h	Solicitud de inclusión de todas las actuaciones públicas en el Estudio Económico del PMM (incluidas las recogidas en el Convenio de Regeneración Turística).	Estimar	Tomo X_Estudio Económico (se ha procedido a incluir todas las actuaciones contenidas en el Convenio de



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
			Regeneración).
6777_i	Definir cuáles son los criterios sobre propuestas de intervención en el espacio privado (pocas y poco representativas sobre el total de establecimientos).	Desestimar	
6777_j	Establecer jerarquización actuaciones privadas a los efectos de priorizarlas con el criterio de necesidad e inminente ejecución (recogiendo actuaciones prioritarias y de obligatoria ejecución).	Desestimar	
6777_k	Solicitan que la condición de ejecución forzosa sea aplicable, además, a los establecimientos turísticos alojativos que más lo demanden en función del diagnóstico.	Desestimar	
6777_l	Incremento generalizado de los aprovechamientos en todo el ámbito del PMM, sin justificar y sin haber tenido en cuenta la imagen urbana final y consecuencias socioeconómicas.	Desestimar	
6777_m	En relación con los RNUP, aplicar terminología conforme a la normativa sectorial.	Desestimar	En el Anexo de la Normativa referente a la RNUP aparece la definición de establecimiento hotelero que a su vez viene incluida en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
6777_n	La gestión y ejecución de las operaciones de renovación planteadas deben canalizarse a través de un Consorcio Urbanístico entre las Administraciones Públicas implicadas.	Estimar parcial	En el artículo 67.4 de la Normativa se ha incluido un artículo referente al órgano de gestión del PMM que debe ser establecido por el Ayuntamiento.
6777_ñ	Justificación y motivación de aquellas determinaciones que el PMM adopte en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación territorial determinado.	No procede	
6777_o	No se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en su ámbito (Patrimonio Histórico).	Estimar parcial	Se ha incluido en el artículo 3 de la Normativa un párrafo específico en la Materia y en la Memoria de Ordenación se ha incluido referencias a lo mismo.
6777_p	No se ha tenido en cuenta el PTEO Residuos de Tenerife (no se incluyen en el documento determinaciones en la materia).	No procede	
6777_q	Corregir el trazado de Tren del Sur en el documento conforme al Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur.	No procede	
6777_r	Limitar el número de plantas de sótano en las parcelas localizadas sobre la infraestructura del Tren del Sur y requerir en estos autorización previa del Cabildo.	Desestimar	
6457_a	Los PMM no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo.	No procede	
6457_b	Eliminar de los PMM todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.	Desestimar	
6457_c	Propone que los PMM se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos.	Desestimar	



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6457_d	El PMM apuesta abiertamente por las grandes superficies comerciales en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Critican que el aumento indiscriminado de la volumetría.	No procede	
6457_e	Los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual.	No procede	
6457_f	Solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los PMM debido a la complejidad técnica de los mismos.	Desestimar	
6457_g	Solicitan la constitución de una comisión permanente, integrados por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones.	Estimar parcial	Se ha incluido en el artículo 3 de la Normativa un párrafo específico en la Materia y en la Memoria de Ordenación se ha incluido referencias a lo mismo.
6703_a	El criterio para fomentar la renovación de los establecimientos deberá estar vinculada a propuestas concretas.	No procede	
6703_b	Posibilidad de incorporar nuevas actuaciones a través de un segundo PMM .	No procede	
6703_c	La Memoria de Ordenación no contiene un desarrollo descriptivo de la capacidad de oferta turística del ámbito.	Estimar parcial	Memoria de Ordenación
6703_d	El PMM es un instrumento de ordenación que realiza operaciones que tienen repercusión negativa a efectos de valoración catastral.	Estimar parcial	Memoria de Ordenación
6703_e	El incremento de edificabilidad no debería aplicarse a parcelas vacantes por su vocación de incentivo de renovación.	Estimar parcial	Revisión Anexo III de la Normativa
6703_f	Disminución de los porcentajes de cesión de un porcentaje de la plusvalía por el incremento de aprovechamiento al 10%.	Estimar parcial	Tomo V_Normativa (artículo 22.4)_ Se elimina el porcentaje del 15% en concepto de plusvalía y se remite al establecido en la normativa de aplicación en el momento de solicitud de la licencia.
6703_g	Errónea valoración de las unidades de aprovechamiento del PMM, especialmente para el uso turístico en Adeje.	Estimar parcial	Se elimina las remisiones en la Normativa y se revisa el Tomo X_ Estudio Económico.
6703_h	Eliminación de las referencias altimétricas, por contrarias a la Ordenanzas Municipales de Adeje, que deberían prevalecer.	Estimar parcial	Se corrige el artículo referente a las referencias altimétricas y se asimila en la medida de lo posible a lo recogido en las Ordenanzas.
7232_a	Solicitan se señale el Complejo Hidráulico Adeje-Arona. Ámbito Las Américas como elemento estructurante en el Plano OE.3.	Estimar	Se incluye en Plano de Ordenación (OE.3)
7232_b	Solicitan eliminar la Infraestructura adscritas al Complejo Hidráulico Arona-Adeje del plano OE-4 del Tomo IV.	Desestimar	NO
7232_c	Piden se incluya la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del uso de infraestructuras del plano OP.01, como infraestructuras hidráulicas.	Desestimar	Memoria de Ordenación
7232_d	Piden incluir en un plano el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife presente en el Ámbito.	Estimar parcial	Se incluyen en los Planos "IA-05_Hidrología" y "IA-12_Riesgos" del ISA.
7232_e	Piden que en las Fichas de Actuaciones de aquellos ámbitos por los que discurren cauces o se encuentran muy próximos se incluya:	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa





CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
	a) La Obligatoriedad de contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a su cauce así como a sus zonas de servidumbre y/o policía. b) Que las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno T=500 años.		(sectorial)
7232_f	En la sexta observación piden que en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones de urbanización se incluya: a) La obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las aguas residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_g	En las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones en viario que cruce un cauce, deben preverse interceptores de la escorrentía para T=50 (cincuenta) años e incluirse la obligación de contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 (quinientos) años hacia barranco.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_h	Debe incluirse la obligación de proyectar redes de abastecimiento separativas respecto de las redes de riego, para propiciar el riego de aguas residuales regeneradas sin necesidad de nuevas obras, tanto en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_i	Hacer, para las Actuaciones del PMM, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento.	Desestimar	
7232_j	Debe incluirse la obligación de proveer la reserva de almacenamiento correspondiente para aquellas actuaciones de establecimientos turísticos y de equipamientos que así lo requieran. Dicha prescripción debe constar en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (normativa sectorial genérica)
7232_k	Corregir la descripción de las infraestructuras de saneamiento de forma que se ajuste a la realidad.	Desestimar	En caso de disconformidad se les solicitará información al respecto.
7232_l	Se adjuntan para su toma en consideración las previsiones de saneamiento y depuración del PHT para el ámbito del PMM de Costa Adeje el cual se encuentra inserto en el Sistema Territorial Comarcal de Infraestructuras de Saneamiento de Adeje-Arona.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 (normativa sectorial genérica) y apartados 2.2 y 2.3.3 Memoria Información (remisión a normativa de Aguas y al Plan Hidrológico de Tenerife)
7232_m	Incluir en la Normativa la obligación de remitir al Consejo Insular de Aguas los instrumentos de Ejecución Material que ultimen las determinaciones del PMM para la emisión del perceptivo Informe Competencial.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 (normativa sectorial genérica) y apartados 2.2 y 2.3.3 Memoria Información (remisión a normativa de Aguas y al Plan Hidrológico de Tenerife)
6898_a	Suprimir el uso mixto y pasar a denominarlo compatible y ajustar la especialización de las áreas conforme al artículo el artículo 2 de la Ley 2/2013.	Estimar	MO (1.9.5 y 2.5) y Planos Alternativas (A-3)

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6898_b	Incluir en la Memoria de Ordenación la justificación de las alternativas de ordenación seleccionadas.	Estimar	MO (1.9.3, 1.9.4 y 1.9.5)
6898_c	En la alternativa 2 de la estructura viaria y movilidad, aclarar la fase de tramitación del PTEO del Tren del Sur.	Estimar	MO (1.9.3)
6898_d	Aclarar la situación de los suelos urbanizables, especificando si han sido recepcionados por el Ayuntamiento, o si tiene obras de urbanización pendientes.	Estimar	MO (2.2.2)
6898_e	Indicar el órgano y forma de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento del PMM.	Estimar	MO (1.8) / Normativa (art. 67.4)
6898_f	Incluir el sistema de indicadores para el seguimiento del PMM o en su caso, justificar los motivos por los que no se incluyen.	Estimar	MO(1.8)
6898_g	Incorporar tabla que justifique los coeficientes de calidad (m <sup>2</sup> c/plaza) propuestos.	Estimar	MO (2.8.2)
6898_h	Consignar los propietarios y titulares de derechos reales donde se producen incrementos de edificabilidad o densidad y/o cambios de uso (conforme art. 70 LBRL).	Desestimar	
6898_i	Subsanar error en el art. 4 de la normativa (Disposición Derogatoria).	Estimar	Se elimina el art. 4 de la Normativa.
6898_j	Suprimir en el artículo 10 de la Normativa la expresión: "no coincidencia en la titularidad de un inmueble" como supuesto de disconformidad con el PMM.	Estimar parcial	Se mejora la redacción del art. 10 y se incluye un nuevo art. 11 a la Normativa "Calificación de las disconformidades con el PMM" para su mejor comprensión.
6898_k	Mejorar la redacción del apartado 3º del artículo 11 de la Normativa referente al Régimen de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación.	Estimar	Se separan ambos regímenes en dos artículos (artículo 12 y 13 de la Normativa) desarrollando exhaustivamente la posible casuística que se pueda dar.
6898_l	Incluir en el artículo 118 de la Normativa referente a la "Gestión y ejecución del PMM", el órgano de gestión del PMM conforme establece el art.7 de la Ley 2/2013.	Estimar	Se incluye la remisión al órgano de gestión en el nuevo artículo 67.4 de la Normativa.
6898_m	Corregir el art. 135 de la Normativa referente a los Plazos de Ejecución, ya que en las actuaciones de dotación no es necesario establecer plazos concretos.	Estimar	Se elimina artículo 135 referente a los Plazos de Ejecución.
6898_n	Suprimir el art. 137.5 de la Normativa ya que se refiere al PGO de Arona y en la MO ya se ha calculado la superficie de espacios libres de 5 m <sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa.	No procede	
6898_ñ	Error material: Subsanar en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación la mención de una propuesta de convenio, pues no se incluye en el documento.	No procede	
6898_o	Mayor regulación de condiciones estéticas y compositivas de la edificación para la obtención de un paisaje urbano de calidad en la renovación edificatoria.	Desestimar	



## 5.8. ACUERDOS DERIVADOS DE LA PONENCIA TÉCNICA

Con fecha 5 de Mayo de 2015 se celebró en las dependencias de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en cuyo orden del día se incluyó el expediente del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, TM Adeje.

Durante la celebración de la misma, el Ayuntamiento de Adeje, si bien mostró su conformidad al documento, solicitó que se modificaran los planos de ordenación pormenorizada de forma que se recogiera el trazado actual del viario que rodea la Estación de Guaguas de Adeje. Indican que en el Informe de consultas elaborado por el propio ayuntamiento con fecha de 21 de Abril de 2015, no se incluyó esta observación porque fue detectada con posterioridad a su emisión.

Entre los asistentes a la ponencia se consideró que dicha solicitud no suponía un cambio sustancial en el documento ni afectaba desde el punto de vista ambiental para la aprobación de la correspondiente memoria ambiental, acordándose que el equipo redactor procediera a modificar el documento en la línea de lo expresado por el ayuntamiento.

Derivado de este acuerdo, en el presente documento se modifican los planos de ordenación (OE.3, OE.4, OP.1 y OP.1.4) y del estudio de movilidad (EM.17, EM.18 y EM.23), así como los apartados correspondientes en la *Memoria de ordenación* y *Memoria del Estudio de movilidad* que se ven afectados por la modificación de la pieza de la Estación de Guaguas.

## 5.9. CAMBIOS FECTUADOS EN EL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta a las administraciones públicas afectadas establecido al efecto durante la tramitación del expediente correspondiente al documento denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se ha realizado una serie de modificaciones en el documento, con el objeto de ofrecer un contenido más simplificado y clarificador, que colabore con la finalidad de garantizar la mayor y mejor comprensión posible, sin que, en ningún caso, se modifique sustancialmente el contenido del mismo.

Tales modificaciones son derivadas, en la mayoría de los casos, de las alegaciones presentadas por los particulares y de los informes recibidos de las distintas administraciones y entidades consultadas, pero en ocasiones, el equipo redactor del presente documento ha estimado que se deben realizar ciertas correcciones en el documento a fin de solventar ciertas debilidades detectadas que podían generar dudas en su comprensión y, en consecuencia, en su posterior aplicación.

Para la corrección de dichas modificaciones, se clasificaran por tomos los distintos cambios realizados en los documentos del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Adeje.

### TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

- En relación con el informe del CIA TFE, se han incluido las siguientes remisiones:
  - o En apartado 2.2 se incluyen referencias a la normativa sectorial de aplicación en Materia de Aguas.
  - o En el apartado 2.3.3 se hace mención al Plan Hidrológico de Tenerife actualmente en vigor y el que se ha aprobado recientemente, pendiente se publicarse en el BOC.





- Se corrige el apartado 2.2 eliminándose la referencia al Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

#### **TOMO II: PLANOS DE INFORMACIÓN**

- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### **TOMO III: MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- Se incluye justificación de la no inclusión en el documento del sistema de indicadores que exige el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, al no estar aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley que debe incluir el contenido mínimo, así como la concreción del órgano de gestión del Plan.
- En referencia al capítulo de alternativas, se incluyen la justificación a la alternativa seleccionada en cada caso.
- Se ajusta en el apartado 1.9.4. alternativas respecto de los elementos estructurantes, el esquema de la alternativa 1 de espacios públicos y Sistema comercial de la memoria de ordenación ya que no coincide con la de los Planos de alternativa 1 A-1.02.
- En consonancia con la Ley 2/2013, se ha modificado en el apartado 1.9.5., las áreas mixtas como áreas de compatibilidad, salvo en los párrafos referidos al Plan Territorial PTEOTT, que sí hace referencia a áreas mixtas.
- Se incluye la relación de los suelos urbanizables que han sido recepcionados por el Ayuntamiento o que están pendientes de ello (en tramitación), conforme a la información recibida.
- Corrección en el apartado 2.3 estructura viaria y de movilidad de viario principal o de primer orden ya que se encuentra la conexión con la Calle Finlandia, siendo señalada esta como viario de primer orden, y al retirar la actuación en la zona del Siam Park, desaparece dicha conexión y la misma deja de ser de primer orden.
- Se actualizan las tablas del apartado 2.6 Dimensionamiento de la propuesta de ordenación, conforme a los cambios de usos planteados por el PMM o por las alegaciones estimadas.
- Se han corregido los apartados referentes a los Criterios sobre la regulación de la edificación y sobre la regulación de los usos pormenorizados tras las modificaciones realizadas derivadas de los informes y alegaciones recibidas.
- Se explica exhaustivamente la metodología utilizada para el cálculo de la edificabilidad y se incluyen las tablas, conforme a lo solicitado en el informe de la DGOT.
- Se incluye aclaración en relación a la posible afectación o no de las nuevas edificabilidades establecidas en el PMM sobre la valoración catastral y la afectación sobre el correspondiente impuesto.
- En relación con las actuaciones sobre piezas privadas, se han incluido algunas operaciones que han sidolo solicitadas en el período de información pública y que no implican modificaciones de planeamiento, y se desarrolla el apartado conforme a la nueva propuesta de regulación de las actuaciones tras el período de información pública.



- Se elimina del documento las cuantías concretas de los aprovechamientos urbanísticos expresadas en udas.
- Se incorpora justificación de las correcciones y modificaciones realizadas.
- Se incluye un nuevo apartado en el Memoria referente a la “INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMISNISTRACIONES” en el que se incluye la relación de alegaciones recibidas y los informes emitidos en los plazos establecidos al efecto, así como el sentido de las contestaciones realizadas a cada uno de ellos. Asimismo, se hace remisión a la celebración de la Comisión de Valoración conjunta de la propuesta del PMM, conforme establece el artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

**En cuanto al Anexo del Tomo III de la Memoria de Ordenación se establecen las siguientes correcciones de errores materiales:**

- Se incorporan las siguientes piezas y sus correspondientes parámetros de ordenación: 01015, 01027,01029, 03012, 03019, 03023, 03025, 04017, 04024, 05025, 06014, 06023,06027, 06029,07025.
- Corrección del área urbana para la pieza 09016, ya que su área urbana correcta es la de Campo de Golf Las Américas. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se introduce el uso de PGO a la tabla del área urbana 10: Torviscas.
- Error de transcripción del uso de Alojamiento Turístico y Turístico Hotelero. El PMM solo establece el uso Turístico Hotelero a aquellas piezas situadas entre la línea de costa y el eje estructurante coincidente en gran parte de su longitud con el eje comercial propuesto, donde se expone expresamente que solo pueden implantarse establecimientos de modalidad hotelera. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se corrigen edificabilidades propuestas en el PMM, debido a que estas superan el coeficiente de calidad máximo de 55m2/plaza, modificándose por las que le corresponden. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se revisan los parámetros normativos del PMM en las piezas 02003, 05009, 06049 para no reducir las condiciones del planeamiento vigente. Dicha corrección se produce también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se introducen los parámetros reales de los sectores, Sector 0, Campo de Golf Las Americas y Torviscas.
- Se eliminan del Anexo de la Memoria de Ordenación los datos de unidades de Aprovechamiento del PMM y PGO.

**TOMO IV: PLANOS DE ORDENACIÓN**

- Se introduce en los planos de Ordenación OP1, OP 1.4, la plataforma situada sobre la vía TF-1 y junto al Siam Park.
- Se eliminan las piezas (02012, 02035, 02036, 02037, 02038,02039 y 02069) situadas en el interior del ámbito de desarrollo de Puerto Colón delimitado en los Planos de Ordenación OP. 1, OP 1.3 y OP 1.4, debido a que éstas quedan remitidas a la ordenación de un Plan Especial. Esta modificación afecta a su vez al Anexo del Tomo III\_Memoria de Ordenación y Anexo I del Tomo V\_Normativa.
- Se modifica la delimitación de la pieza 08004 (estación de guaguas) para reflejar el viario que bordea dicha infraestructura de transporte, en los planos OP.1, OP 1.4. Asimismo, este nuevo viario se incorpora en los planos OE.3 y OE.4.

- Se modifica el uso característico de la pieza 03035, conforme al uso actual, por sus especiales características patrimoniales, en los planos OP.1, OP.1.1 y OP.1.2.
- Delimitación de los aparcamientos existentes situados al noreste del Palacio de congresos y al norte del Parque de la Enramada asignándole el uso de aparcamientos, reflejado en los planos OP.1, OP.1.1 y OP.1.4.
- Reajuste del viario de acceso al Palacio de congresos, integrándolo como parte del mismo equipamiento, reflejado en los planos OP.1 y OP.1.4.
- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.
- Se corrigen en los Planos de Alternativas las remisiones al uso mixto y se sustituye por compatible.
- Se incluyen algunas modificaciones en relación con aquellas alegaciones que han solicitado modificaciones en el uso expreso de sus piezas.
- Se incluyen las apreciaciones del CIA TFE en relación con el Complejo Hidráulico Arona-Adeje.
- Se añaden las líneas de servidumbre de tránsito y la zona de influencia en todos los Planos de Ordenación.

#### TOMO V: NORMATIVA

- Se cambia el nombre del artículo 1 por el de *“Naturaleza jurídica y objeto del PMM”*, y se modifica la redacción del artículo levemente para su mejor comprensión.
- Se modifica el artículo 2, referido al ámbito territorial de ordenación, remitiéndose únicamente al plano de ordenación correspondiente.
- Se modifica la redacción del artículo 3 referente al *“Alcance y vigencia del PMM”*, para su mejor comprensión, añadiendo una especificación acerca de las determinaciones de protección patrimonial.
- Se elimina el artículo 4 referido a las *“Disposiciones derogatorias”*, en tanto que el PMM, únicamente complementa o sustituye, dentro del ámbito, a las determinaciones del planeamiento vigente (se recoge en el artículo 3).
- Una vez eliminado el artículo 4º se reestructura todo el articulado de la Normativa.
- En el artículo 7 (nuevo artículo 6) referente a la *“Documentación del PMM”* se incluyen las referencias a los Anexos de la Normativa.
- Se añade un nuevo artículo 7 sobre la *“Estructura sistemática y aplicación del contenido dispositivo del PMM”*, con el objetivo de asegurar una mejor comprensión del documento.
- Se modifica el título del artículo 8 por el de *“Interpretación y jerarquía en la aplicación del PMM”*, que expresa mejor el contenido del mismo.
- Se modifica el artículo 9, sobre el *“Régimen transitorio”*, para aclarar que se aplicará el régimen de consolidación que corresponda, únicamente cuando exista disconformidad con la nueva ordenación, para su mejor entendimiento y aclaración.





- Se mejora la redacción del artículo 10, sobre “*Supuestos de disconformidad con el PMM*”, desarrollándose de forma más exhaustiva y se incluye un nuevo artículo 11 referente a la “*Calificación de las disconformidades con el PMM*”, para aclarar en mayor medida estos supuestos.
- El artículo 11 referente al “*Régimen de las situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación*”, pasa a convertirse en dos artículos (artículos 12 y 13) para desglosar los supuestos de disconformidad de un modo diferenciado y así mejorar su entendimiento, desarrollándose el procedimiento dirigido al Ayuntamiento para detectar los elementos disconformes.
- El nuevo artículo 14 (antiguo artículo 12) referente a la “*Clasificación y categorización del suelo*” modifica su redacción para su mejor comprensión, sin cambiar su contenido.
- En el Capítulo II del Título II de la Normativa, referente a las “*Divisiones territoriales del PMM*”, desarrolla su contenido para su mejor entendimiento, corrigiendo la redacción incompleta y confusa, definiendo los ámbitos espaciales de referencia del PMM, que son el área urbana y el propio ámbito de actuación, manteniéndose el artículo referente a los ámbitos de desarrollo (para el Puerto Deportivo de Puerto Colón), eliminándose los artículos 15 y 16 correspondiente a los ámbitos de gestión y áreas de valoración por considerarse no necesarios, en tanto que, el segundo es contenido propio del Estudio Económico, y su contenido viene regulado en la normativa básica estatal de aplicación.
- En el artículo 18 relativo a los ámbito de desarrollo del PMM, se ha añadido un apartado 4º en el que se hace mención expresa a la obligación de que el Plan Especial de Ordenación citado debe cumplir con las determinaciones aplicables a aquellas actuaciones sobre Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres, debiendo emitirse el correspondiente informe por la autoridad competente.
- El nuevo artículo 19 (antiguo artículo 17) pasa a denominarse “*Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios*” y se desarrolla exhaustivamente para su mejor comprensión, señalándose en función del régimen urbanístico de los terrenos y las determinaciones precisas de ordenación que sobre los mismos establece el presente PMM o, en su caso, los instrumentos que lo desarrollen.
- El nuevo artículo 20 (antiguo artículo 18) referente a los “*Aprovechamientos urbanísticos*” se desarrolla de manera más exhaustiva, recogiendo el contenido que se establecía en el Título VI referente a la Gestión y Ejecución del PMM en la Normativa. Se incluyen nuevos artículos 21 y 22 referentes a la “*Cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos de derecho y final en suelo urbano consolidado*” y “*Derechos y deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación*” para asegurar una mejor comprensión del régimen aplicable. Asimismo, se añade un nuevo artículo 23 sobre los “*Elementos de la estructura general*” que hace referencia expresa a los sistemas generales y los equipamientos e infraestructuras de carácter estructurante.
- Los Títulos III y IV referentes a la Regulación de los Usos y a la Regulación de la Edificación cambian su orden, quedando en la Normativa actual como: Título III\_ Regulación de la Edificación y Título IV\_ Regulación de los Usos, porque se considera que tiene mayor coherencia en la estructura general del documento.
- Dentro del nuevo Título III referente a la Regulación de la Edificación, varios de los artículos se redactan de forma más completa para una mejor comprensión y evitar posibles contradicciones, tales como:
  - o En primer lugar, se divide en dos Capítulos (Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN y Capítulo II DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN).
  - o Se elimina el antiguo artículo 83 por innecesario ya que hacía referencia a conceptos recogidos en la legislación sectorial aplicable.



- Se completa la redacción nuevo artículo 25 (antiguo artículo 84), incluyendo los conceptos de viarios y pieza, desarrollando una mejor redacción.
  - El artículo referente a las Referencias altimétricas (nuevo artículo 28) cambia su redacción asimilándolo lo máximo posible a lo recogido en las Ordenanzas Municipales.
  - Los antiguos artículos 88 y 89 se agrupan en un solo artículo porque tratan sobre el mismo tema (se pasan al Título VI porque se considera una mejor ubicación dentro del documento: actual artículo 72 sobre “Actuaciones de modificación parcelaria”), y se desarrollan más exhaustivamente.
  - Se completa la redacción del nuevo artículo 26 referente a la Parcela Urbanística con una mejor redacción.
  - Los artículos referentes a la “Separación mínima a los linderos” y de “Porcentaje máximo de ocupación” mejoran su redacción y aclaran algunos aspectos confusos.
  - Con carácter general se revisa el articulado y se corrige la redacción en aquellos casos en los que se considera que pudieran generarse situación de confusión a la hora de su lectura e interpretación.
- En el Título IV referente a la “Regulación de los usos”, Capítulo I de las “Consideraciones Generales sobre la ordenación de los usos”, se introducen mejoras en las definiciones de uso pormenorizado y de la unidad espacial de referencia para la aplicación del régimen de usos. Se elimina el concepto de uso básico de la Normativa, conforme a las observaciones recibidas, en tanto tenía un objetivo expositivo y no ofrecía consecuencias jurídicas.
  - En el mismo Capítulo I, se incluye un artículo denominado “Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados” (artículo 37) que regula el carácter de los usos y las condiciones complementarias de admisibilidad, y se remite a los correspondientes REA (Régimen de admisibilidad de usos) según el caso.
  - Se modifica el carácter de los usos (artículo 37) utilizado inicialmente para su mejor comprensión, quedando de la siguiente manera:
    - CARACTERÍSTICO.
    - CARACTERÍSTICO OBLIGATORIO.
    - PERMITIDO.
    - PROHIBIDO.
  - Se incluye un nuevo artículo 38 referente a la Aplicación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados que explica de manera detallada el procedimiento a seguir por el Ayuntamiento.
  - El artículo referente a los usos auxiliares (artículo 39) cambia su redacción para su mejor comprensión.
  - Se eliminan los artículos del 30 al 80 de la Normativa, por referirse al régimen de admisibilidad de los usos básicos y por ser redundante con el nuevo contenido desarrollado en la tabla sobre el régimen de admisibilidad de usos (REA), la cual dispone el régimen jurídico aplicable, en las condiciones de intensidad, distribución y carácter en ella descrito.
  - Se incluye un nuevo artículo sobre el Dominio (Artículo 40), para aclarar cuando el destino del suelo es demanial o lucrativo.



- Se añaden nuevos artículos en un nuevo Capítulo II del Título III referente a las Condiciones Sectoriales de los Usos, eliminando en cada caso las remisiones genéricas a las respectivas normativas sectoriales.
- En el Título V referente a las Condiciones Normativas en intervenciones en el espacio público se incluye un nuevo artículo referente a la *“Relación de intervenciones en el espacio público”*.
- Del Título VI, referente a la *“Gestión y ejecución del PMM”*, se realizó una reordenación de su estructura, para su mejor comprensión y referencia de los capítulos con el contenido concreto de los artículos en ellos incluidos, eliminando aquellos artículos o apartados, por redundantes, al estar contenidos en normativa en vigor, o por la competencia municipal para su concreción.
  - o En relación con lo anterior, se elimina el artículo 119 sobre aprovechamiento urbanístico, por ser de competencia municipal su concreción, y coincidir su contenido con el del nuevo artículo 20.
  - o Asimismo, el nuevo artículo 68 (antiguo artículo 120) referente a las *“Actuaciones urbanísticas y régimen jurídico de la propiedad”* se simplifica, al remitirse únicamente a las *“Actuaciones privadas”* y las *“Actuaciones públicas”*, al no darse operaciones de otro tipo en el ámbito del PMM.
  - o En relación con lo anterior, se eliminan los artículos 121..127 por no darse en el ámbito de ordenación del PMM ese tipo de actuaciones.
  - o Se añade un nuevo Capítulo II referente a las Actuaciones Privadas, que son las únicas que se dan en el ámbito del PMM junto con las actuaciones públicas, desarrollándose exhaustivamente dicho capítulo, sustituyendo a la regulación que establecía la normativa anterior en relación con las denominadas actuaciones de dotación (ahora deberá ser el Ayuntamiento el que, según el caso, determine cuando nos encontramos con una actuación de dotación). Éste Capítulo II incluye artículos referentes a Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos alojativos, Actuaciones de renovación de establecimiento no alojativos y Actuaciones de modificación parcelaria.
  - o Se eliminan los artículos referentes a los plazos de ejecución, incrementos de edificabilidad y cálculo del aprovechamiento del PMM y se elimina el Capítulo IV referente a las Actuaciones de conservación, rehabilitación y /o renovación de establecimientos no alojativos por considerarse incluidos en el capítulo referente a las actuaciones privadas aisladas.
  - o Se eliminan las referencias al porcentaje del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo, en tanto es un concepto de delimitación legal (el cual está recogido en el actual Título II).
  - o El Capítulo III referente a las actuaciones públicas recoge un solo artículo 74 el cual mejora su redacción.
- Del Título VII, referente a la *“Medidas Ambientales”*, se han introducido las correcciones concretas derivadas de los informes recibidos.
- Se elimina completamente el Título VIII referente a las Modificaciones del Planeamiento por considerarse innecesario y repetitivo.
- Se incluye una Disposición Adicional Única al documento de la Normativa referente a las Determinaciones aplicables a las Actuaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre.



**En cuanto a los Anexos de la Normativa, se han realizado las siguientes modificaciones:**

- Modificación de los nombres de los Anexos de la Normativa e incorporación de nuevos anexos:
  - o El “Anexo III Fichero de condiciones Normativas” pasa a ser el “Anexo I-Tabla de determinaciones de las Piezas”.
  - o El “Anexo II Relación Normalizada de Usos” se renombra como “Anexo III- Relación Normalizada de los Usos Pormenorizados (RNUP)”.
  - o El “Anexo IA Fichero de actuaciones públicas y público-privadas” pasa a ser Anexo IVA- Fichero de actuaciones públicas y público- privadas”.
  - o El “Anexo IB Fichero de actuaciones privadas” se denomina “Anexo IVB- Fichero de actuaciones privadas”.
- En el Anexo I\_Tablas de Determinaciones de las Piezas se han incluido las columnas de aquellos parámetros que se remiten al PGO y se especifica expresamente que son los del PGO.
- Corrección del dominio de parte de la pieza 09016, que en su conjunto debería ser demanial.
- Se han revisado aquellas condiciones y parámetros derivados de las diferentes observaciones y alegaciones recibidas.
- En el Anexo de las Actuaciones Públicas se han incluido apreciaciones para cumplir con lo establecido por el CIATFE.
- Se ha revisado el Anexo referente a la RNUP completando su contenido para una mejor comprensión y modificando aquello derivado de las alegaciones e informes (se añade la definición de vivienda unifamiliar agrupada, de corrigen posibles incongruencias con el Reglamento de Actividades Clasificadas, se reorganizan los usos pormenorizados y se incluyen en este Anexo los usos auxiliares de los mismos...etc.).
- Se añade un Anexo referente a los REA (Régimen de Admisibilidad de Usos) para su mejor comprensión, eliminándose de la Normativa.
- En el Anexo de Actuaciones privadas se corrige la redacción para adaptarla a la nueva nomenclatura recogida en la Normativa.
- Se eliminan del Anexo I\_Tablas de Determinaciones de las Piezas los datos de unidades de Aprovechamiento del PMM y PGO.
- Corrección en el Anexo IV.A del apartado 1.4.1. 39: Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall ya que en la redacción de los criterios de intervención, cuando se describía la continuidad con la siguiente actuación se especifica que es la 30 y no la 38.
- Corrección en el Anexo IV.A del apartado 1.4.17. 38: adecuación del eje peatonal del Siam Park, no se establece cómo se soluciona el tráfico que llega a la trasera del Siam Park, por lo que se modifica tal descripción.
- Corrección en el Anexo IV.A de la numeración de los puntos de las intervenciones públicas, después de la 1.4.17 se corrige a la 1.4.18.
- En el Anexo IV\_A (En las Actuaciones del Sistema Costero (01, 02, 03, 04 y 05), en las Actuaciones del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos (17), y en la Actuación sobre Puerto Colón) se han incluido expresamente las determinaciones aplicables a aquellas actuaciones sobre Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres.



- En el Anexo IV\_B (en el Objeto y Marco Legal) se ha incluido un párrafo en el que se relacionan los Centros Comerciales afectados por la Servidumbre de Protección a los que sería aplicables las determinaciones establecidas al efecto.

#### TOMO VI: MEMORIA ISA

Todas las correcciones, modificaciones y justificaciones, surgidas durante el proceso de información y consultas, realizadas en el Tomo VI\_ISA, Tomo VII\_Planos ISA y los Anexos I y II del Tomo VI\_ISA, quedan remitidas y reflejadas en el Documento de Propuesta de Memoria Ambiental.

#### TOMO VII: PLANOS ISA

- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### TOMO VIII: MEMORIA EMU

Al eliminar la actuación propuesta en la zona del Siam Park, ha supuesto números errores en varios documentos del PMM, siendo estos:

- Corrección en la propuesta de aparcamientos en el espacio libre situado al sureste del Siam Park, que afecta al apartado 11.5 Red de aparcamientos
- Corrección del esquema en el punto 8.3 de equipamientos generadores de tráfico, ya que hay que añadir el Siam Park, El Aqualand y el Magma.
- Corrección de los esquemas de Red viaria propuesto por el EMU en el apartado 11, debido a la modificación realizada tras eliminar la actuación propuesta en la zona del Siam Park y la modificación realizada en la geometría de viario que rodea a la estación de guaguas.

**En cuanto a los Anexos del EMU, se han realizado las siguientes correcciones de errores materiales:**

- Corrección del esquema del trazado del viario del Siam Park en el Anexo II, debido a que no está ajustado a la última alternativa.

#### TOMO IX: PLANOS EMU

- Se incorpora el viario circundante a la estación de guaguas en los planos EM.17, EM.18, EM.23.
- Se modifica el trazado del viario situado al norte de la Parcela del Siam Park en los planos EM.17, EM.18 y EM.22., debido a la falta de conformidad con el trazado previsto en la alternativa de movilidad seleccionada.
- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### TOMO X: ESTUDIO ECONÓMICO

- Modificación del apartado 2.4. para incluir la programación de las actuaciones del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.



- Modificación del apartado 3.2. para incluir la referencia a la valoración según proyecto de aquellas actuaciones que cuentan con proyecto.
- Modificación apartado 3.3. para incluir la valoración de las actuaciones del Convenio.
- Modificación del apartado 3.4. para incluir la programación y la valoración de las actuaciones del Convenio.
- Modificación de los apartados 4, 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 para ajustar los cálculos de los deberes de las actuaciones de dotación a los nuevos incrementos de aprovechamiento y a la regulación de la Normativa.
- Modificación del apartado 4.4. según cuadro definitivo de las actuaciones públicas.
- Modificación del apartado 4.5. según importes definitivos de las actuaciones públicas y de la monetarización de los deberes de las actuaciones de dotación.
- Modificación del apartado 5.2. para calcular los nuevos costes de mantenimiento según cuadro definitivo de las actuaciones públicas.
- Modificación de los apartados 5.3, 5.3.1, 5.3.2 según los incrementos de edificabilidad definitivos.
- Modificación del apartado 5.4. según costes de mantenimiento de las actuaciones públicas e incremento en los ingresos locales definitivos.
- Modificación del apartado 6. según eliminando los coeficientes de uso y de zona y añadiendo la explicación del cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a alojamiento turístico.





## 6. EQUIPO REDACTOR

### *Equipo de Gesplan*

#### **Arquitectos**

Oscar Rebollo Curbelo. Coordinador del PMM

Mónica Carolina Socas Hernández. Responsable de proyectos

María del Carmen Ruiz Fuentes. Responsable de proyectos (Fase 1)

Patricia Carmen González Fernández. Coordinador de intervenciones privadas

#### **Geógrafo:**

Eligio Hernández Bolaños

#### **Economista:**

María del Carmen Garriga Acosta

Oliver Hernández Pérez. Coordinador de intervenciones privadas

#### **Juristas:**

Carlos Sayas Casanova. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Elisa Isabel Lorenzo Pérez, Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Francisco Jesús Hernández Rodríguez.

#### **Ingeniero Técnico:**

Mariano Sanz Gil

#### **Delineante:**

Juan Manuel Cruz Herrera



## *Equipo Colaborador*

### **Arquitectos**

TERRA XXI, S.L. Xavier Adsuara. Asistencia técnica y metodológica

Juan Alberto Bercedo Bello

Pedro Apeles Díaz Ortiz

Laura Díaz Herrera

Gabriela León Luis

Lara Bello Ascanio

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Agora Perdigón Alvarado

Domingo José Rodríguez Rodríguez

### **Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos**

Sixto Albelo Delgado

Carmen Melián de Andrés

### **Juristas**

Isabel Morales Gutiérrez

Jerónimo Pérez Bencomo

### **Geógrafo**

Victor Manuel Valerio Hernández

### **Arquitectos Técnicos**

Beatriz Galván de la Rosa

Montserrat Gutiérrez Padrón.

Javier Pérez Meneses

Francisco Domingo Rodríguez Machín

### **Economista:**

Sandra Peralta Mercado



**Ingenieros Técnicos de Obras Públicas:**

Cristina León López

Carlos David Martín Dávila

Ricardo Mayato Antón

Eduardo Suárez Lecuona

**Ingeniero Técnico en Diseño Industrial:**

Bernardo Candela Sanjuán

**Diplomado en Turismo:**

Sergio Mesa González

**Delineantes:**

Yolanda Cabrera Hernández

Sara Díaz Moro

Marcos Samuel Dorta Negrín

**Empresas colaboradoras externas:**

AM RESEARCH

Servicios Avanzados de Opinión, S.L.



