

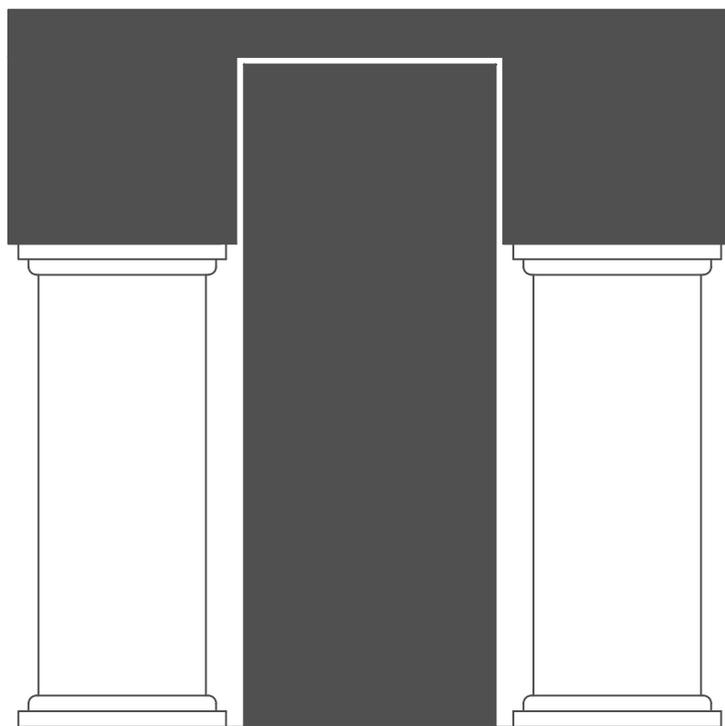
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS RT7C1, RT7C2, RT7C3, RT7C4, RT7C5, RT7C6 Y RT7C7
SECTOR S09 (PARTE DE LA PIEZA N° 04032 PMM LA CALETA-
PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE)

PROMOTOR: ARTHECTÓNICA TIERRA DEL FUEGO S.L.

CALLE TAJORE, BARRANCO DE LAS TORRES, T.M. ADEJE

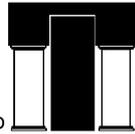
TEOTIMO RODRIGUEZ HERMOSO
ARQUITECTO



ROHER
ARQUITECTURA Y URBANISMO

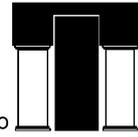
AVDA. 25 DE JULIO N° 21
S/C DE TENERIFE - ISLAS CANARIAS

TELEFONO: 27-94-12/16 FAX: 28-41-55
email: teotimo@teotimoarquitecto.com



**ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LAS
PARCELAS RT7C1, RT7C2, RT7C3, RT7C4, RT7C5,
RT7C6 Y RT7C7 DEL SECTOR SO9 (PARTE DE LA
PIEZA N° 04032 PMM LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-
CALLAO SALVAJE)**

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Teótimo Rodríguez Hermoso. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



CONTENIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO.

- 1.1.- Objeto
- 1.2.- Proyecto
- 1.2.- Situación
- 1.3.- Promotor
- 1.4.- Proyectista

2.- DATOS DEL ENCARGO.

3.- DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL.

4.- DATOS CATASTRALES.

5.- ANTECEDENTES.

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.

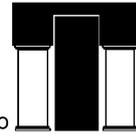
- 6.1.- Ordenación Pormenorizada Vigente.
- 6.2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- 6.3.- Condiciones Urbanísticas Particulares.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

9.- CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

- 9.1.- Contenido del Estudio de Detalle.
- 9.2.- Tramitación del Estudio de Detalle.



MEMORIA

1.- OBJETO

1.1. Objeto

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes de las parcelas RT7C1, RT7C2, RT7C3, RT7C4, RT7C5, RT7C6 Y RT7C7 del sector SO9 (parte de la pieza N° 04032 PMM La caleta-Playa paraíso-Callao salvaje), en el Término Municipal de Adeje, provincia de Santa Cruz de Tenerife. Teniendo por finalidad, fijar el parámetro urbanístico de la altura en metros, dada su situación topográfica.

1.2.- Situación

Las Parcelas objeto del presente documento, tienen la tipología edificatoria, **UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE**, se ubica en **el ÁREA URBANA DE BARRANCO DE LAS TORRES**, en la **pieza 04032** del núcleo de La Caleta, según el PMM, correspondiente a la Manzana RT7c, en la zona S9-2 del Sector SO9, del Plan Parcial de Barranco de las Torres, en el Término Municipal de Adeje.

1.3.- Promotor (art 9 Ley Ordenación de la Edificación)

Es promotor y propietario de los terrenos **ARTHECTÓNICA - TIERRA DE FUEGO S.L.**, con CIF B-76733427 y domiciliada en Calle Arigue, N° 47, Golf Costa Adeje, C.P. 38360 Término Municipal de Santa Cruz de Adeje, provincia de Tenerife. De acuerdo con la Ley de ordenación de Edificación, en su artículo 9, el promotor es un agente de la edificación, por lo que cumplirá con las obligaciones propias otorgadas por dicha ley, así como respecto al RD 1627/1997, de 24 de octubre por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

1.4.- Proyectista (art 10 Ley Ordenación de la Edificación)

Figura como proyectista la sociedad **ROHER Arquitectos S.L.P.**, colegiada con el n° 10.062 del C.O.A.C., con domicilio profesional en la Avda. Veinticinco de Julio, n° 21, C.P. 38004 del Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife. Tal y como se establece en el artículo 10 LOE, en caso de personas jurídicas, éstas deben designar al técnico redactor del proyecto, actuando como tal en el presente proyecto D. **Teóximo Rodríguez Hermoso**, con titulación académica y habilitante de **Arquitecto**, técnico competente para obras del **GRUPO A** del apartado 1, artículo 2 LOE. De acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación, el Proyectista forma parte de la dirección facultativa junto con el Director de la Ejecución de la Obra.

2.- DATOS DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle es la propuesta que, como propietarios y promotores de las parcelas RT7c1, RT7c2, RT7c3, RT7c4, RT7c5, RT7c6 y RT7c7, presentan en cumplimiento del artículo 150 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Con la finalidad de **adaptar las alturas, en metros y no en número de plantas**, de las edificaciones a la realidad física del terreno, a los condicionantes topográficos de los terrenos colindantes y a la altura en metros, de las edificaciones existentes en la manzana.



3.- DATOS DE EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL

Como se ha comentado en apartados anteriores, las parcelas objeto del presente expediente, están situadas dentro de la Manzana RT7c, en la zona S9-2 del Sector SO9, del Plan Parcial de Barranco de las Torres, en el Término Municipal de Adeje.

Actualmente, la topografía de la manzana RT7c, mantiene la misma rasante de la manzana RT7b, sin embargo, en su parte trasera, colinda con el barranco y/o Campo de Golf.

Se trata de una manzana sin desmontar, con forma irregular, con un frente a la vía pública y otro al Campo de Golf.

La orientación de las parcelas es noroeste y sureste. Las parcelas se disponen de frente a vía pública en el linderó noroeste y en el linderó sureste da frente al barranco.

La superficie neta de cada una de las parcelas es de 700,00 m². Las edificaciones, se proyectarán aisladas en cada una de las parcelas. Cumpliendo, cada una de ellas, con los correspondientes parámetros urbanísticos.

4.- DATOS CATASTRALES.

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, tiene las siguientes **Referencias Catastrales**:

7808003CS2170N0001EJ

7808004CS2170N0001SJ

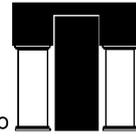
7808005CS2170N0001ZJ

7808006CS2170N0001UJ

7808007CS2170N0001HJ

7808008CS2170N0001WJ

7808009CS2170N0001AJ



5.- ANTECEDENTES.

Los antecedentes urbanísticos y que han sido de aplicación sobre las parcelas objeto del Estudio de Detalle son los siguientes:

Plan Parcial sector SO9 Barranco Las Torres, término municipal de Adeje (Tenerife), aprobado definitivamente el 09 de junio de 1994, publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 146, de fecha **30 de noviembre de 1.994**.

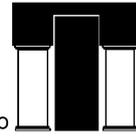
Plan General de Ordenación Urbana de Adeje, en su adaptación básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de **28 de Diciembre de 2007**.

Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de la Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje (PMM la Caleta), término municipal de Adeje, Tenerife, que se aprueba definitivamente, de forma parcial, mediante Decreto 20/2016, de 21 de marzo, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 67 de 08 de abril de 2016, y la posterior aprobación de los restantes ámbitos suspendidos del PMM la Caleta, mediante Decreto 79/2018 de 21 de mayo, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 103 de **29 de mayo de 2018**.

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y CONDICIONES URBANISTICAS APLICABLES

6.1.- Ordenación Pormenorizada Vigente.

La Normativa que rige la zona y a la cual se adapta el presente documento es la que recoge el **Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de la Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje** (PMM la Caleta), término municipal de Adeje, Tenerife, que se aprueba definitivamente, de forma parcial, mediante Decreto 20/2016, de 21 de marzo, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 67 de 08 de abril de 2016, y la posterior aprobación de los restantes ámbitos suspendidos del PMM la Caleta, mediante Decreto 79/2018 de 21 de mayo, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 103 de 29 de mayo de 2018. Así como, el **Plan General de Ordenación Urbana de Adeje, en su adaptación básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias**, publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 258 de 28 de Diciembre de 2007, en aquello que no regula el PMM la Caleta.



6.2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El **Artículo 150. Estudios de detalle**, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece lo siguiente:

*“...1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, **volúmenes edificables**, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.*

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.*
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.*

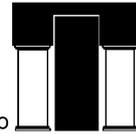
4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto...”

Por lo tanto, el presente **Estudio de Detalle** cumple con las disposiciones del mencionado artículo, dado que se trata de la ordenación de los volúmenes edificables de las parcelas localizadas en una manzana, respetando su entorno inmediato, **Sin Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, Sin Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y Sin suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.**

6.3.- Condiciones urbanísticas particulares.

El Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector Turístico de la Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje, establece, en el Núcleo de la Caleta, para las piezas del Área Urbana de Barranco de las Torres, **04032**, lo siguiente:

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
04018	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	2	3	3	No procede	30	2	0,3	Lucrativo	-
04019	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	2	3	3	No procede	30	2	0,3	Lucrativo	-
04020	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04021	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	35	2	0,35	Lucrativo	-
04022	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	5	2	0,05	Lucrativo	-
04023	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,27	Lucrativo	-
04024	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,27	Lucrativo	-
04025	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,25	Lucrativo	-
04026	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,29	Lucrativo	-
04027	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,29	Lucrativo	-
04028	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,36	Lucrativo	-
04029	Terciarío	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	0,46	Lucrativo	-
04030	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	20	3	0,55	Lucrativo	-
04031	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	3	0,24	Lucrativo	-
04032	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,36	Lucrativo	-

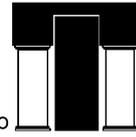


REA: RS3		CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
1	Ambientales y primarios		
11	Medioambientales	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2 de superficie. Incompatible con los usos residenciales unifamiliares (81 y 82)
12	Forestales	PROHIBIDO	
13	Agrícolas		
	131 Huerto	PERMITIDO	
	132 Explotación Agrícola	PROHIBIDO	
14	Ganaderos	PROHIBIDO	
15	Pesqueros	PROHIBIDO	
16	Cinegéticos	PROHIBIDO	
17	Mineros	PROHIBIDO	
2	Industrial	PROHIBIDO	
3	Infraestructuras	PROHIBIDO	Salvo las calificadas expresamente por el planeamiento territorial
4	Equipamientos y espacios libres		
41	Equipamiento institucional	PROHIBIDO	
42	Equipamiento sanitario	PROHIBIDO	
43	Equipamiento asistencial	PROHIBIDO	
44	Equipamiento educativo	PROHIBIDO	
45	Equipamiento cultural	PROHIBIDO	
46	Equipamiento deportivo	PROHIBIDO	
47	Espacios libres	PERMITIDO	
48	Servicios funerarios	PROHIBIDO	
49	Otros equipamientos	PROHIBIDO	
5	Terciario	PROHIBIDO	
6	Recreativo	PROHIBIDO	
7	Alojamiento turístico		
71	Establecimientos hoteleros	PROHIBIDO	
72	Establecimientos extrahoteleros		
	721 Villas turísticas	PROHIBIDO	Salvo cumplimiento del Artículo 32 Ley 2/2013 - Artículo 44 Decreto 85/2015. Se autoriza el uso de villas turísticas cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 44 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
	721 Apartamentos turísticos	PROHIBIDO	
73	Otros usos alojativos	PROHIBIDO	
8	Residencial		
81	Vivienda unifamiliar independiente	CARACTERÍSTICO	Este uso debe ocupar al menos una superficie de parcela de 500 m2s y tener una superficie construida de 150 m2c como mínimo.
82	Vivienda unifamiliar agrupada	PROHIBIDO	
83	Vivienda colectiva	PROHIBIDO	
84	Residencia comunitaria	PROHIBIDO	

Las características y tipología edificatoria se regulan por el **Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de la Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje**. En éste, se establece, en el **Título III. Regulación de la Edificación**, Capítulo I: Consideraciones Generales y Definiciones Normativas sobre la Edificación, y Capítulo II: Determinaciones del PMM Reguladoras de la Edificación, las condiciones para la disposición de la edificación dentro de la parcela, y más concretamente en la altura de ésta. Los artículos son los siguientes:

ARTÍCULO 36: ALTURA MÁXIMA EN METROS

*“...1. Se entiende por **“altura máxima en metros”** la determinación mediante la cual el PMM establece un plano vertical sobre las alineaciones viarias de la pieza correspondiente en el cual deberá inscribirse la totalidad de la proyección vertical de las edificaciones en las parcelas de la pieza correspondiente.*



2. En el Anexo I “Tabla de Determinaciones de las Piezas” a las presentes Normas, no se establece la determinación de la altura máxima en metros sobre ninguna pieza. **El valor normativo de esta determinación será el que resulte de aplicar la siguiente expresión $H = 4,50 + 3,50 (n-1)$** , donde H es la altura (medida hasta la cara inferior de los últimos forjados planos) expresada en metros y n el número de plantas.

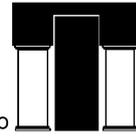
3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de las edificaciones de una parcela se hará mediante el siguiente procedimiento general:

- a) Se trazará un plano vertical por cada lindero frontal que tenga la parcela.
- b) Cada plano vertical se trazará por el segmento que una los extremos del lindero frontal correspondiente. La base de la figura resultante de esta proyección será el perfil longitudinal del viario a que dé frente de parcela, no limitado a la longitud del lindero frontal, sino prolongado tanto como para que en el plano quepa toda la proyección vertical de los volúmenes edificables en la parcela.
- c) Si la diferencia entre las rasantes normativas de los puntos extremos de la base del plano vertical fuera mayor de tres (3) metros, éste se dividirá en tantos tramos iguales como fuera necesario para que entre cada dos (2) puntos extremos sucesivos no haya una diferencia superior a tres (3) metros. Cada uno de tales tramos se considerará un plano vertical independiente a los efectos de verificar la altura máxima en metros.
- d) El límite superior de cada plano lo definirá un segmento horizontal a una distancia vertical igual al valor normativo de la altura máxima en metros, medida desde el centro de la base del plano (sobre el perfil longitudinal del viario).
- e) Levantados todos los planos verticales que procedieran, se cumplirá la altura máxima en metros si las proyecciones verticales de los edificios de la parcela (hasta la cara inferior de los últimos forjados planos) trazadas transversalmente a dichos planos quedan inscritas en los mismos, sin que ello les exima de los límites de altura máxima en número de plantas...”

ARTÍCULO 35: ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS

“...1. Se entiende por “altura máxima en número de plantas” la determinación mediante la cual el PMM establece para una pieza el número máximo de plantas que pueden tener los edificios que se sitúen en la misma.

2. Este PMM establece la altura máxima en número de plantas sobre cada pieza fijando el valor numérico de la misma en la columna “Altura máxima en número de plantas” de la Tabla de Determinaciones de las piezas (Anexo Normativo I).



3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de un edificio concreto se hará determinando el número de plantas del mismo que habrá de ser menor o igual al valor numérico asignado por el PMM a la pieza. Para determinar el número de plantas de un edificio se identificarán todas y cada una de las que tenga, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del presente documento.

4. El valor normativo de la altura máxima en número de plantas debe aplicarse de forma individual e independiente respecto de cada uno de los edificios que pudieran existir en una parcela urbanística, de acuerdo a las siguientes reglas:

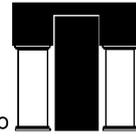
a) La altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.

b) Las plantas por debajo de la planta baja (con el carácter de sótano o semisótano) no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos del cumplimiento de este parámetro. El presente PMM no establece límites al número de plantas bajo los planos de referencia de las parcelas.

c) Las entreplantas no se contarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.

d) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contarán en el número total de plantas de la edificación a efectos de este parámetro.

5. Cuando la parcela urbanística o el viario al que da frente la parcela sean en pendiente, los planos de referencia de la primera así como la edificación deberán escalonarse en altura con la finalidad de que en ninguna vertical del edificio se supere el número máximo de plantas establecido por el PMM sobre la pieza correspondiente. No obstante, en las parcelas en las que la edificación se disponga coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco (5) metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirá que las plantas sótanos o semisótanos, de ser necesario su acceso independiente desde el espacio público, eleven la altura del forjado de techo hasta tres (3) metros por encima de la rasante de la calle sin perder su condición y, consecuentemente, sin computarse a efectos del número máximo de plantas. Esta elevación del forjado sólo podrá producirse sobre la superficie estrictamente necesaria para resolver las necesidades de acceso (rampa) con el límite máximo de cinco (5) metros de ancho...”



ARTÍCULO 28: REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA URBANÍSTICA

“...1. Las “referencias altimétricas” son aquellos parámetros mediante los cuales se define la conformación altitudinal de la parcela urbanística. Se distinguen las siguientes referencias altimétricas:

- a) Perfil longitudinal frontal.*
- b) Orografía preexistente.*
- c) Planos de referencia de la parcela urbanística.*

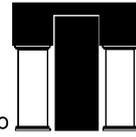
2. Se entiende por “perfil longitudinal frontal” a la línea contenida en un plano vertical dispuesto sobre el lindero frontal de una parcela urbanística que une los valores de las rasantes viarias normativas en los dos (2) puntos extremos de dicho lindero frontal. En una parcela urbanística habrá tantos perfiles longitudinales frontales como linderos frontales tenga.

3. Se entiende por “orografía preexistente” de una parcela urbanística al conjunto de las cotas altimétricas del interior de la misma suficientes para definir la forma altitudinal del terreno.

4. Se denominan “planos de referencia de la parcela urbanística” a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía preexistente del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones y se materializan en áreas pavimentadas, zonas ajardinadas, taludes, rampas de acceso a garajes y similares elementos arquitectónicos.

5. Todo proyecto de intervención sobre una parcela urbanística tendrá que definir con precisión las tres (3) referencias altimétricas reguladas en este artículo, a fin de poder verificar el cumplimiento de las condiciones de este Título. En la definición de los planos de referencia, los proyectos observarán las siguientes reglas:

- a) En general, se procurará que la configuración altitudinal definitiva de la parcela difiera lo menos posible de la orografía preexistente. A tales efectos, ningún punto de un plano de referencia podrá estar más de tres (3) metros por encima o por debajo respecto al del terreno natural...”***



7.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

En la delimitación establecida para el presente Estudio de Detalle, se pretende **una mejor ordenación** de los volúmenes edificables mediante la adecuación en metros de la altura, establecida con respecto a la vía pública. Para ello, se plantea la ejecución de las viviendas unifamiliares aisladas siguiendo la línea de la topografía del terreno actual, y las directrices marcadas por el Plan General, aplicadas en la actualidad a todas las edificaciones existentes, incluidas dentro del Sector del Plan Parcial de Barranco de las Torres.

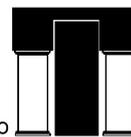
Cada una de las alturas de las edificaciones, quedarán expresadas en la documentación gráfica adjunta.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de la Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje, vigente en las piezas 04032, establece dentro de las determinaciones del PMM reguladoras de la edificación:

Por un lado, que para el cómputo de la altura de cada una de las edificaciones se dibuja un plano vertical sobre las alineaciones viarias de la pieza correspondiente en el cual deberá inscribirse la totalidad de la proyección vertical de las edificaciones en las parcelas de la pieza correspondiente. Siendo el valor normativo de esta determinación será el que resulte de aplicar la siguiente expresión $H = 4,50 + 3,50 (n-1)$, donde H es la altura (medida hasta la cara inferior de los últimos forjados planos) expresada en metros y n el número de plantas. Esta fórmula fija sobre las diferentes parcelas que están en las manzanas objeto de este estudio, que la altura máxima de cada una de las edificaciones no podrá ser superior a los 8,00 metros medidos desde el centro de la base del plano sobre el perfil longitudinal del viario, hasta la cara inferior del último forjado.

Por otro lado, si tenemos en cuenta que el PMM dispone que en las parcelas en las que la edificación se disponga coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco (5) metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirá que las plantas sótanos o semisótanos, de ser necesario su acceso independiente desde el espacio público, eleven la altura del forjado de techo hasta tres (3) metros por encima de la rasante de la calle sin perder su condición y, consecuentemente, sin computarse a efectos del número máximo de plantas. Entendemos que el PMM permite que las plantas de sótano alcancen hasta los 3,00 metros por encima de la rasante del viario.



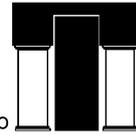
Otro dato a tener en cuenta, es que **en la manzana ya existen una serie de edificaciones que superan con creces la altura máxima permitida actualmente por el PMM**. Esto se debe a que fueron ejecutadas con las determinaciones del Plan General de Adeje en la que la altura se calculaba con la misma fórmula pero estableciendo en el punto más alto de la rasante en el frente a la vía pública una altura añadida de dos metros y a partir de ahí se fijaba la altura del muro exterior.

Una vez expuesto lo anterior, y dada la situación orográfica preexistente del terreno, en aplicación del artículo 28, Referencias Altimétricas de la Parcela Urbanística, que dice que se procurará que la configuración altitudinal definitiva de la parcela difiera lo menos posible de la orografía preexistente. A tales efectos, ningún punto de un plano de referencia podrá estar más de tres (3) metros por encima o por debajo respecto al del terreno natural. **Se propone que, respetando tanto la orografía preexistente del terreno, como del terreno colindante, la cota de la cara inferior del último forjado de cada una de las edificaciones se pueda ajustar, suponiendo en el caso más desfavorable, que sería la edificación situada en la parcela RT7c7, un incremento de la altura partiendo de los 8,00 metros que establece el PMM, de 1,20 metros, y en el más favorable, correspondientes a las parcelas RT7c1 y 2, siendo el incremento de la altura partiendo de los 8,00 metros que establece el PMM, de 0,50 metros**. Esto daría lugar, tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica aportada, **Plano ED02**, que el desmonte que se origina como consecuencia de la propuesta de este estudio de detalle sea muy inferior al que se originaría con las alturas del PMM.

También, se ha tenido en cuenta la relación entre las edificaciones y el viario, y la relación entre las edificaciones y el campo de golf, así como, la correlación urbanística en cuanto al resultado formal, dándole una cierta continuidad al “paisaje urbano” con todo lo ejecutado hasta la fecha.

Esta nueva actuación pretende ser una continuación de lo ya ejecutado en la actualidad, en caso contrario, sería dejar la esquina y las edificaciones que están lindando con las parcelas, así como las ejecutadas frente a esta manzana, la RT7b, muy por encima de las que se ejecutarían siguiendo el cumplimiento de la normativa del PMM. Tomando los datos objetivos de estas edificaciones, podemos comprobar como la parcela en esquina de la manzana RT7b tiene una altura desde la urbanización de la calle, hasta la cota urbanizada interior de la planta baja de 7 metros, aproximadamente; de la parcela RT7c9 una altura de 6 metros aproximadamente y de la parcela RT7c8 una altura de 5 metros aproximadamente.

Hay que tener en cuenta que se ha ejecutado el 85% de las edificaciones en el Sector de Barranco de las Torres, siguiendo siempre el criterio establecido en el Plan General de Ordenación de Adeje, aplicado hasta la entrada en vigor del PMM.



Por lo tanto, este estudio de detalle pretende aplicar un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración urbana que hará que sea percibido unitariamente y que mantenga la referencia espacial continua, conservando la coherencia urbanística actual y que el ámbito sea homogéneo a los efectos de su percepción urbana. Esto se consigue ejecutando un conjunto de volúmenes acorde a las edificaciones existentes y a la realidad física de la topografía, para con ello, mantener la estética respetando el paisaje y así mejorando el resultado.

9.- CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE..

9.1.- Contenido documental del Estudio de Detalle.

El Artículo 140, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que el contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

9.2.- Tramitación del Estudio de Detalle.

En el **artículo 86** del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se establece el procedimiento siguiente:

PRIMERO.- La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

SEGUNDO.- La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

- a) Se **presentará el borrador de estudio de detalle** acompañado de la documentación acorde a su objeto.
- b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
- c) **La aprobación inicial corresponderá** al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde **a la Junta de Gobierno Local.**
- d) Se someterá a **información pública por plazo de un mes**, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento, tal y como establece el artículo 80 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

- e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
- f) Se solicitarán los **informes preceptivos** que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
- g) Para la **contestación de las alegaciones** se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
- h) La **aprobación definitiva** corresponde al **Pleno del municipio**, previo informe técnico y jurídico.
- i) **Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo**, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley. En cuanto a esto, el Artículo 84 del Decreto 181/2018, del 26 de diciembre, establece que los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el **plazo de tres meses** a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá **aprobado por silencio administrativo positivo**.

TERCERO.- El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor. Para ello el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, establece en el artículo 83, que tras la aprobación definitiva, el Estudio de Detalle **se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor**, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

CUARTO.- En el **Artículo 150** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en el apartado 4, establece que **los Estudios de Detalle, quedan excluidos**, en todo caso, **del procedimiento de evaluación ambiental** por su escasa dimensión e impacto.

Adeje, a 07 de Enero de 2.021

Fdo. El Arquitecto