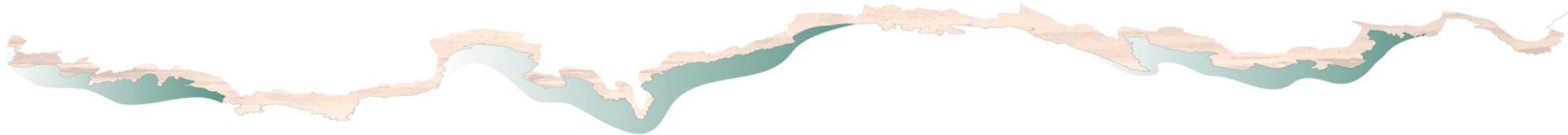




TOMO III-ANEXO II  
ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN  
DEL ÁMBITO SUSPENDIDO  
DE CONFORMIDAD CON  
EL ACUERDO DE LA  
COTMAC (15-02-2016)



**Ayuntamiento  
de Adeje**



**Gobierno  
de Canarias**

# Tomó III-Anexo II

## Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016)

*Plan de Modernización, Mejora  
e Incremento de la Competitividad de  
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,  
Adeje, Tenerife*

GESPLAN, S.A.U.

Mayo 2016



## Índice del Tomo III – Anexo II Memoria de Ordenación

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
1.1 ANTECEDENTES .....	8
1.2 OBJETO DEL ESTUDIO.....	11
1.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE.....	11
1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN DEL ÁMBITO SUSPENDIDO .....	12
1.5 EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE .....	14
<b>2. ESTUDIO DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE.....</b>	<b>15</b>
2.1 INTRODUCCIÓN.....	15
2.2 DETERMINACIONES DE LA SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE.....	16
<b>3. PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE .....</b>	<b>24</b>
3.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL NÚCLEO .....	24
3.1.1 Actuaciones del PMM.....	26
3.2 ÁMBITO PROPUESTO DE SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PMM .....	28
3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN .....	29
3.4 MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE.....	31
<b>4. EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>34</b>



## Abreviaturas utilizadas en este documento

<b>BOC</b>	Boletín Oficial de Canarias.
<b>COTMAC</b>	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
<b>EXP</b>	Expediente.
<b>FITUR</b>	Feria Internacional de Turismo
<b>Ley de Renovación</b>	Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
<b>PMM</b>	Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.
<b>PTOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
<b>T.M.</b>	Término municipal



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero de 2016 se celebra sesión extraordinaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC), adoptándose, entre otros, acuerdo por el que se aprueba la MEMORIA AMBIENTAL y se informa FAVORABLEMENTE el “*Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, T.M. de Adeje (Tenerife)*”, para que se proceda a su aprobación definitiva y parcial por el Consejo de Gobierno y **PROPONER LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS DETERMINACIONES** del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta- Playa Paraíso y Callao Salvaje. T.M. Adeje (EXP. 2014-5247), **en los siguientes ámbitos:**

1. En el núcleo de La Caleta, el área urbana de Barranco de Las Torres:
  - La pieza 04016 a los efectos de que opere la ordenación actualmente vigente.
  - Para la supresión de la compatibilidad de los usos turístico y residencial en las piezas 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032, calificadas con el uso turístico extrahotelero de villa turística.
2. El núcleo de Callao Salvaje:
  - para acomodar la calificación de las piezas edificadas a los usos consolidados y, en consecuencia, reconsiderar el destino de las áreas urbanas afectadas como de compatibilidad, en coherencia con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Tenerife.
  - Para la supresión de la compatibilidad de los usos turístico y residencial en las piezas 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046, calificadas con uso turístico extrahotelero de villa turística.
  - Para formalizar e incluir el convenio urbanístico asociado a una propuesta de reordenación del ámbito afectado por las piezas 08018, 08019 y el viario que lo bordea, con el objeto de reubicar un espacio libre que posibilite la ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico existente.
  - Para formalizar e incluir en el documento, el convenio urbanístico al que está asociada la propuesta de ordenación de las piezas 07021, 08027 y 08028.



Posteriormente, con fecha de 17 de febrero de 2016 se remite a la Dirección General de Ordenación del Territorio dependiente de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, el documento denominado *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, T.M. de Adeje. Memoria Ambiental y documento para la Aprobación Definitiva”* que incluye las correcciones acordadas en Sesión Extraordinaria de la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016, derivadas del Ponencia Técnica celebrada el 11 de febrero de 2016, referentes a los ámbitos suspendidos concertados y que afectan al documento normativo, los planos de ordenación pormenorizada y a alguna de las propuestas de respuesta de alegaciones contenidas en la Memoria de Ordenación del documento.

El Consejo de Gobierno celebrado el pasado 21 de marzo de 2016, mediante Decreto 20/2016, de 21 de marzo, aprueba definitivamente, de forma parcial, el *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, T.M. de Adeje (Tenerife)”*, en los mismos términos del acuerdo adoptado en la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016 (indicados anteriormente), suspendiendo el núcleo de Callao Salvaje y el área urbana de Barranco de Las Torres (núcleo de La Caleta).

El *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, T.M. de Adeje (Tenerife)”* tiene su entrada en vigor tras la íntegra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de Canarias nº 67, de 8 de abril de 2016.

Con fecha 15 de abril de 2016 se celebra sesión extraordinaria de la COTMAC, adoptándose, entre otros, acuerdo para encargar al equipo redactor del *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, T.M. de Adeje.”* la elaboración de un estudio del ámbito y/o piezas susceptibles del levantamiento de su suspensión por no estar directamente afectados por las determinaciones reflejadas en el Decreto 20/2016 por el que se aprueba definitivamente de forma parcial el citado Plan, circunscrito al núcleo de Callao Salvaje.

El origen del citado encargo se encuentra en la existencia de una iniciativa privada para ejecutar, sobre una parcela situada en el ámbito suspendido de Callao Salvaje, un hotel de cinco (5) estrellas Gran Lujo vinculado a un equipamiento sanitario. Dicha actuación que, no sólo supone una importante inversión económica sino un modelo de especialización turística novedoso en Canarias, no puede materializarse en tanto en cuanto no se produzca el oportuno levantamiento de la suspensión que opera actualmente sobre la citada parcela, aún cuando sobre la misma no se aplica ninguna de las determinaciones concretas relacionadas en el acuerdo de aprobación del documento. Para eliminar la probabilidad de que se imposibilite la ejecución inmediata tanto de esta como de otras posibles actuaciones, por encontrarse en idénticas circunstancias al caso presentado, y en aras de evitar posibles reservas de dispensa, se encarga a GESPLAN un estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC de 15 de febrero de 2016, reflejado en el Decreto 20/2016.

A continuación se traspone el Certificado del acuerdo adoptado en la citada COTMAC en relación a este asunto:

.



*“La Presidencia del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 15 de abril de 2016 dio cuenta del siguiente asunto:*

*Por acuerdo de COTMAC de 15 de febrero de 2015, se informó favorablemente el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta- Playa Paraíso y Callao Salvaje.T.M. Adeje (EXP. 2014-5247), para que su aprobación definitiva y parcial por el Consejo de Gobierno y se propuso **la suspensión** de la aprobación definitiva de las determinaciones del plan en el núcleo de La Caleta, el área urbana de Barranco de Las Torres, así como en el núcleo de Callao Salvaje. En este último con el objeto de:*

- o para acomodar la calificación de las piezas edificadas a los usos consolidados y, en consecuencia, reconsiderar el destino de las áreas urbanas afectadas como de compatibilidad, en coherencia con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Tenerife.*
- o para la supresión de la compatibilidad de los usos turístico y residencial en las piezas 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046, calificadas con uso turístico extrahotelero de villa turística.*
- o para formalizar e incluir el convenio urbanístico asociado a una propuesta de reordenación del ámbito afectado por las piezas 08018, 08019 y el viario que lo bordea, con el objeto de reubicar un espacio libre que posibilite la ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico existente.*
- o para formalizar e incluir en el documento, el convenio urbanístico al que está asociada la propuesta de ordenación de las piezas 07021, 08027 y 08028.*

*No se reparó en que, dentro del ámbito suspendido de Callao Salvaje, una de las operaciones previstas es un hotel sanitario de lujo de 200 camas que supone una inversión de 48 millones de euros (se presentó en FITUR y forma parte del proyecto de atención sanitaria a extranjeros.) Tras la reunión mantenida por el presidente con los Servicios Jurídicos y el equipo redactor, se ha considerado la posibilidad de desgajar esa pieza y levantar la suspensión. En aras de evitar reservas de dispensa se pretende encargar al equipo redactor un análisis de todas las actuaciones puntuales de esta naturaleza que nada tienen que ver con las observaciones efectuadas por el Cabildo y que motivaron la suspensión y que se lleve a ponencia técnica y correspondiente COTMAC una propuesta de levantamiento de la suspensión.*

*Se da cuenta a efectos de conocer la opinión de los vocales presentes en la mesa, los cuales manifiestan su conformidad con lo expuesto por el Presidente.”*



## 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO

El presente documento tiene por objeto la concreción del ámbito suspendido a aquellos ámbitos y/o piezas sobre los que operan las observaciones efectuadas por el informe sectorial del Cabildo de Tenerife (cuyos aspectos concretos se relacionan en la COTMAC de 15 de febrero de 2016) y que motivaron la aprobación definitiva parcial del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje; y en consecuencia, proceder al levantamiento de la suspensión de las determinaciones del resto del ámbito no afectados por dichas determinaciones.

## 1.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE

El alcance del documento es el levantamiento de la suspensión de las determinaciones del PMM sobre determinadas piezas, avalado mediante el correspondiente estudio que identifique las piezas y/o ámbitos afectados por las determinaciones de suspensión, sin llegar a introducir y/o corregir sus determinaciones o cuestionar el modelo de ordenación estructural establecido.

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, el estudio debe contemplar un análisis de las actuaciones previstas en el ámbito suspendido que cumplan con las determinaciones del PMM y con las exigencias del informe sectorial del Cabildo, contenidas en el acuerdo por el que se suspenden sus determinaciones.

En base a lo expuesto, se redacta el presente documento con el siguiente contenido:

- Memoria del **Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016)** que constituye el presente documento (se incluirá como Anexo II del TOMO III-Memoria de Ordenación del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje). Tiene por objeto analizar las afecciones de las observaciones recogidas en el Decreto 20/2016 sobre la ordenación pormenorizada del PMM y las actuaciones previstas en los ámbitos suspendidos, y elaborar una propuesta de levantamiento de suspensión del PMM.
- **Planos de Información y diagnóstico:** son los documentos gráficos en los que, a las escalas adecuadas, se recogen los aspectos incluidos en el estudio para la concreción del ámbito suspendido y el consiguiente levantamiento parcial de la suspensión en el ámbito no afectado por las determinaciones del acuerdo de aprobación del documento (Decreto 20/2016).
  - I-LS.1 Ámbito de estudio.
  - I-LS.2 Estudio del acuerdo de suspensión en el núcleo de Callao Salvaje (Decreto 20/2016)
  - I-LS.3 Propuesta de levantamiento parcial de suspensión en el núcleo de Callao Salvaje



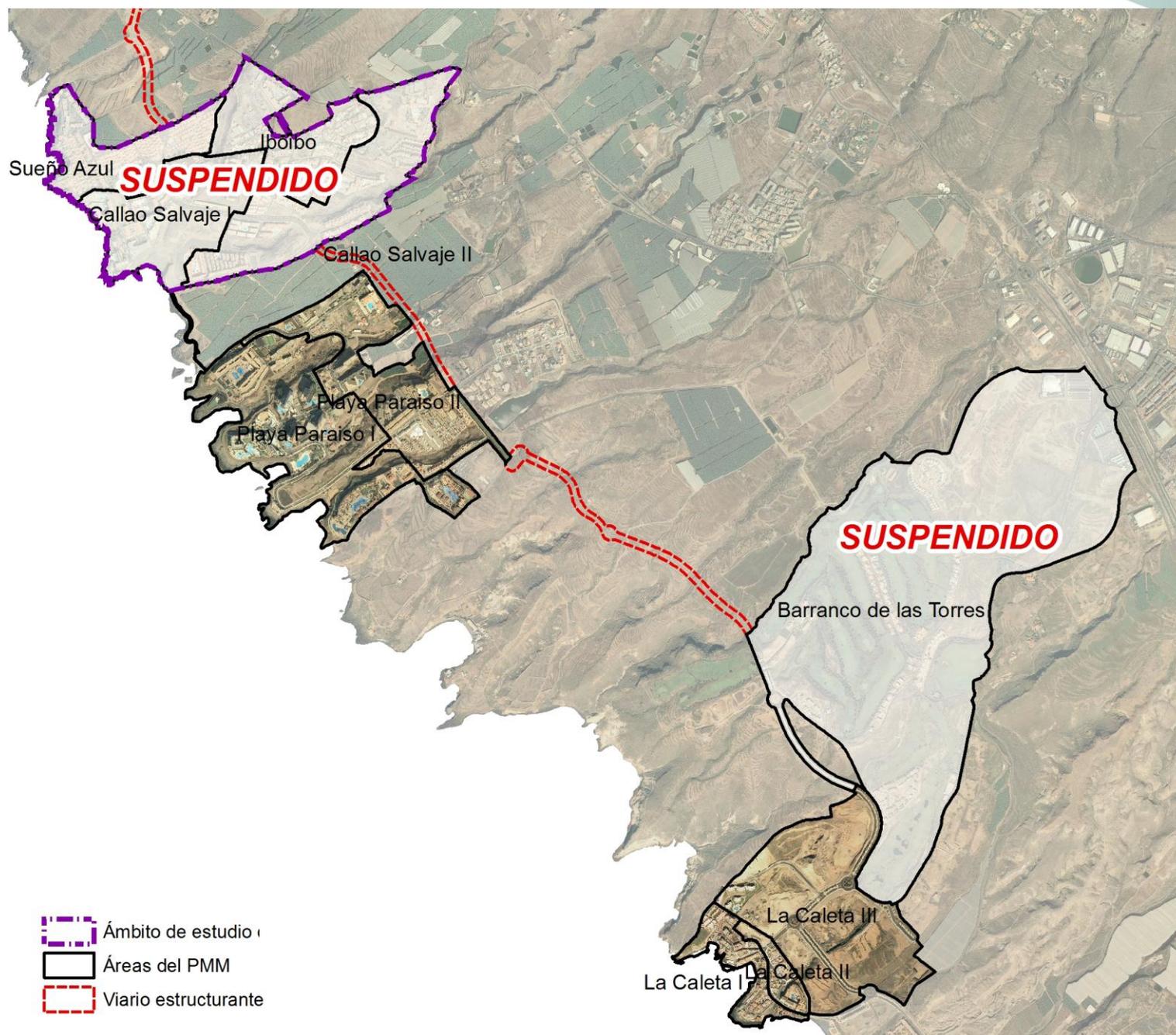
- **Anexos a la Normativa afectados por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de Callao Salvaje:** se incluyen todos aquellos documentos integrantes del TOMO V del PMM de La Caleta-Playa Paraíso –Callao Salvaje que se han visto afectados por el levantamiento parcial de la suspensión, concretamente en:
  - Anexo I\_ Tabla de Determinaciones de las Piezas.
  - Anexo IV\_A Fichero de Actuaciones Públicas.
- **Planos de Ordenación Pormenorizada modificados por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de Callao Salvaje:** son los documentos gráficos de la ordenación pormenorizada del PMM modificados por las correcciones derivadas de la propuesta de levantamiento de suspensión adoptada, que deben ser sustituidos.

## 1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN DEL ÁMBITO SUSPENDIDO

El acuerdo de aprobación definitiva parcial del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje supuso la suspensión del núcleo de Callao Salvaje y el área urbana de Barranco de Las Torres en el núcleo de La Caleta. Si bien el área urbana de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, también se vio afectado por las determinaciones relacionadas en el Decreto 20/2016, el ámbito de estudio del levantamiento parcial de la suspensión del presente documento se ciñe únicamente al núcleo de Callao Salvaje, de conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril.

Y ello, en aras del principio de economía y eficiencia administrativa prevista en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ya que para el análisis de las actuaciones previstas en el ámbito del Barranco de Las Torres se tiene que realizar un estudio más profundo y exhaustivo derivado de una solicitud de corrección de error material en dos piezas localizadas en la citada área urbana suspendida (escrito dirigido a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias con fecha de 9 de marzo de 2016), lo cual extendería en el tiempo los trabajos objeto del presente encargo.

Toda vez que las consideraciones de dicho escrito requieren de un análisis de mayor profundidad que puede dilatar en el tiempo el proceso de estudio del levantamiento de suspensión sobre el presente PMM y, con el objeto de evitar que este hecho perjudique a inversiones, tanto presentes como futuras, en el núcleo de Callao Salvaje, impidiendo o retrasando su materialización, es por lo que la citada Consejería del Gobierno de Canarias encomienda a GESPLAN el presente estudio circunscrito expresamente al núcleo de Callao Salvaje, dejando para una fase posterior el levantamiento parcial de la suspensión del área urbana afectada en el núcleo de La Caleta.



**Imagen:** Ámbito de estudio para la concreción del ámbito suspendido del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.

**Elaboración:** Propia.



## 1.5 EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE

En la elaboración del presente estudio se ha seguido un proceso metodológico que consta de varias fases de trabajo, que pasamos a explicar brevemente a continuación.

Una vez definido el ámbito de estudio del levantamiento parcial de suspensión, se elabora en primer lugar un análisis individualizado de las distintas determinaciones recogidas en el Decreto 20/2016 que afectan al ámbito de estudio, identificando las distintas piezas sobre las que opera dicha afección de suspensión, bien por su reseña específica, o bien por cumplir con las condiciones expresamente señaladas en el citado acuerdo.

Posteriormente, una vez se identifican las piezas sobre las que opera algún condicionante reflejado en el acuerdo de aprobación definitiva del documento, se procede a evaluar de una forma integrada los posibles ámbitos del núcleo de Callao Salvaje que deben mantenerse suspendidos y proceder, en consecuencia, al levantamiento de la suspensión en el resto del núcleo.

Para determinar el ámbito susceptible de mantener su suspensión se analizan todo tipo de variables entre las que se encuentra la posible modificación del modelo estructural propuesto, la afección a actuaciones recogidas en el documento (sean públicas o privadas) o el impedimento a la materialización de futuras actuaciones sobre parcelas vacantes de uso turístico y/o de equipamientos u otras iniciativas de renovación, que contribuyan a mejorar el destino turístico del núcleo, siendo éste el objetivo principal de los PMM y, en definitiva, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Tras la definición de la propuesta del ámbito de levantamiento de suspensión en el núcleo de Callao Salvaje, se realizan las correcciones pertinentes en los Planos de Ordenación Pormenorizada, la Normativa y sus correspondientes anexos que correspondan como consecuencia del acotamiento del ámbito de suspensión a las determinaciones del referido Decreto, incluyéndose la presente Memoria como Anexo II del TOMO III- Memoria de Ordenación del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.



## 2. ESTUDIO DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE

### 2.1 INTRODUCCIÓN

Durante la tramitación del documento para la Aprobación definitiva del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, se solicitaron los correspondientes informes de las distintas Administraciones Públicas que pudieran estar afectadas respecto a las determinaciones del PMM, así como aquellas que deben emitir informe preceptivo.

El 19 de enero de 2016, una vez cumplimentados todos los trámites necesarios, se celebra la continuación de la Reunión de Valoración Conjunta celebrada el 24 de abril de 2015, de las propuestas contenidas en el PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, a la que fueron invitadas las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado informes y alegaciones, con la intención de emitir una posición común y razonada a las distintas observaciones que se incluyeron, acerca del documento, en los informes emitidos por las administraciones. A dicha reunión acudieron representantes del Ilustre Ayuntamiento de Adeje, del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, del Servicio Provincial de la Demarcación de Costas en Tenerife, el Viceconsejero de Política Territorial, el equipo redactor y las informantes de Gesplan. En dicha reunión se adoptan una serie de acuerdos, que suponen introducir modificaciones al documento, obteniendo la conformidad al documento de las administraciones presentes, al que se sumaban los informes favorables recibidos de la Dirección General de Telecomunicaciones y Servicio Provincial de la Demarcación de Costas.

Con fecha de 21 de enero de 2016 se celebró la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC donde se discutió y analizó el presente documento. En la Ponencia se propuso aprobar la Memoria Ambiental y en cuanto al análisis del documento técnico, el asunto se dejó sobre la mesa y ello por discrepancias existentes como consecuencia del informe emitido por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, que no pudo acudir a la Reunión de Valoración Conjunta por haber recibido la convocatoria con tiempo insuficiente para ello. No obstante, se acuerda celebrar una comisión de seguimiento para tratar los temas controvertidos del informe del Cabildo de Tenerife y se conviene elevar en el Acta un acuerdo de mínimos conforme a lo avanzado en la Ponencia celebrada.

En la citada Comisión de Seguimiento, que se celebra el 25 de enero de 2016, se reiteran los acuerdos establecidos en la reunión de valoración conjunta y en la Ponencia Técnica Occidental, se resuelven determinados aspectos que suponen introducir modificaciones en el documento, y se refleja la disconformidad manifiesta por parte del Excmo. Cabildo de Tenerife en lo que se refiere a la especialización del uso turístico propuesto en el núcleo de Callao Salvaje, ya que el criterio utilizado no se ajusta a la realidad del uso residencial existente en esta zona, aún cuando la ordenación propuesta en el documento cumplía con las determinaciones del PTOTT. Salvo las disconformidades manifiestas, se concluye en la citada Comisión que el resto de consideraciones al documento expuestos en el



informe emitido por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife el 29 de diciembre de 2015 se consideran subsanadas una vez se reflejen en el documento las modificaciones acordadas.

En la Ponencia Técnica Occidental celebrada el 11 de febrero de 2016, cuyo dictamen se ratifica en la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016, se informa favorablemente el PMM de La Caleta- Playa Paraíso y Callao Salvaje (EXP. 2014-5247), para que se proceda a su aprobación definitiva y parcial por el Consejo de Gobierno, y propone la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones del citado Plan en el núcleo de Callao Salvaje y el área urbana de Barranco de Las Torres (núcleo de La Caleta), reflejando en el dictamen las consideraciones concretas por el que se acuerda la suspensión de los citados ámbitos.

Una vez dado cumplimiento en el documento del PMM a los condicionantes establecidos por el Consejo Insular de Aguas, por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y a las demás correcciones acordadas en la Ponencia Técnica y la COTMAC, el equipo redactor remite con fecha 17 de febrero de 2016 el documento a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias para que se proceda por parte del Consejo de Gobierno a la aprobación definitiva del documento.

Finalmente, mediante el Decreto 20/2016, de 21 de marzo de 2016, el Consejo de Gobierno aprueba definitivamente, de forma parcial, el PMM de La Caleta, Playa Paraíso – Callao Salvaje en los mismos términos del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental y la COTMAC, cuyas determinaciones se trasponen en el apartado 1.1 del presente documento.

## 2.2 DETERMINACIONES DE LA SUSPENSIÓN EN EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE

A continuación se relacionan cada una de las determinaciones de suspensión del núcleo de Callao Salvaje establecidas por el Decreto 20/2016, a fin de estudiar para cada una de ellas los ámbitos, áreas y/o piezas que se encuentren afectadas directamente por dichas determinaciones. En concreto:

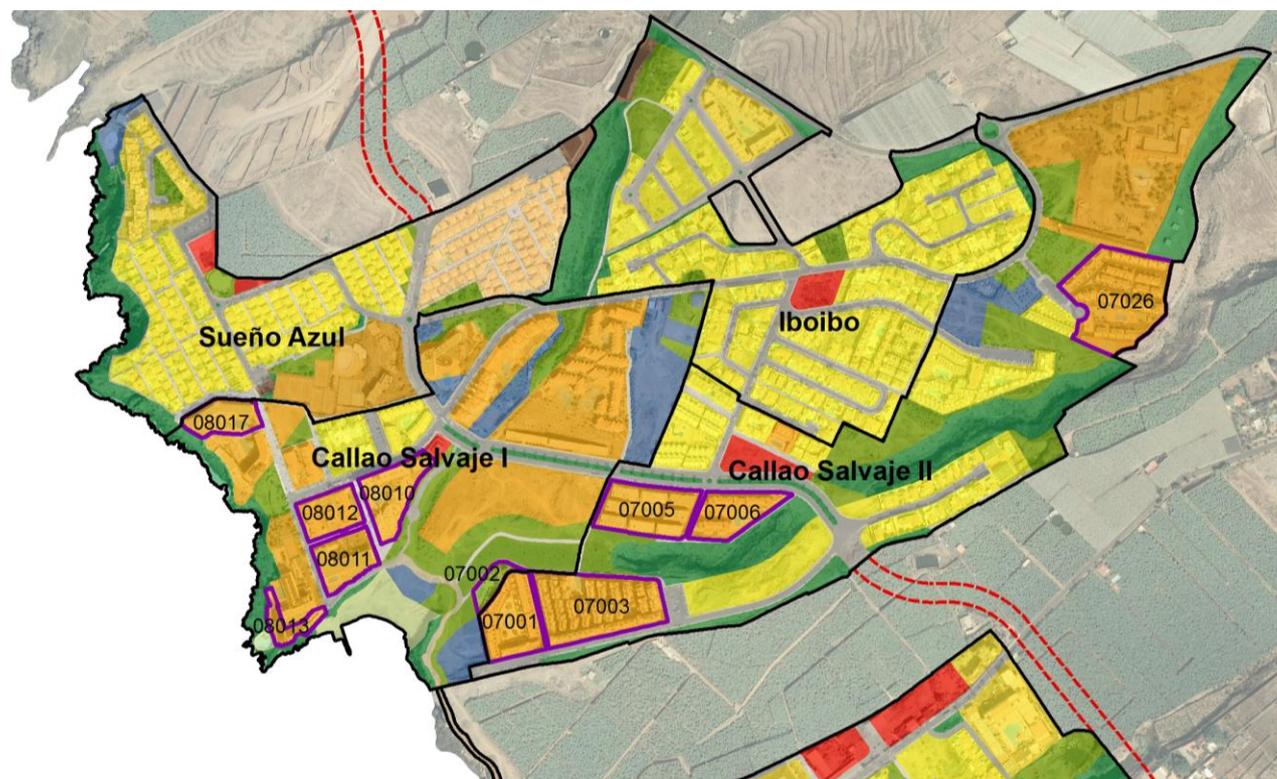
- 1. Para acomodar la calificación de las piezas edificadas a los usos consolidados y, en consecuencia, reconsiderar el destino de las áreas urbanas afectadas como de compatibilidad, en coherencia con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Tenerife (PTOTT).**

En el informe sectorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife al PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, emitido el 29 de diciembre de 2015, se hace mención a la disconformidad con el criterio de especialización del uso turístico propuesto en el PMM para el núcleo de Callao Salvaje en piezas con edificación consolidada que pasan de residencial a alojamiento turístico. En este sentido, consideran más acertado y de cara a la realidad existente, respetar el uso de la de las parcelas que cuenten con edificación existente, aun cuando la propuesta de ordenación pormenorizada del PMM cumple con las determinaciones de capacidad teórica turística mínima que establece el PTOTT en el núcleo. En el Decreto 20/2016 se refleja esta disconformidad a través de la presente determinación,



indicando en la misma que se reconsidere el destino de las áreas urbanas afectadas si los cambios de usos en las piezas edificadas así lo justifiquen.

En primer lugar, conforme establece esta primera determinación, se realiza un primer estudio de aquellas piezas edificadas del núcleo turístico de Callao Salvaje cuyo uso actual no coincide con el uso característico asignado por el PMM. Como resultado de este proceso de análisis, se identifican las siguientes piezas (localizadas en el plano adjunto): 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07026, 08010, 08011, 08012, 08013 y 08017.



**ESTUDIO DE LAS PIEZAS EDIFICADAS CON USO CONSOLIDADO DISCONFORME CON EL USO CARACTERÍSTICO DEL PMM**

**USOS CARACTERÍSTICOS DEL PMM**

- Vivienda colectiva
- Vivienda unifamiliar independiente
- Alojamiento turístico
- Complejos turísticos
- Villas turísticas
- Terciario
- Espectáculos y actividades recreativas
- Espacio libre de protección y/o ornato

- Plaza / Parque local o área ajardinada
- Espacio libre litoral
- Equipamientos y espacios libres
- Infraestructuras de servicio
- Aparcamiento
- Paseo marítimo
- Calle
- Viario restringido

**OTROS**

- Áreas del PMM
- Piezas edificadas con uso consolidado disconforme con la calificación de uso del PMM
- 07003 Código de pieza

**Imagen:** Identificación de las piezas afectadas por la primera determinación del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



Estas once (11) piezas, todas ellas con un uso actual Residencial y uso característico de Alojamiento Turístico en el PMM, se localizan en las áreas urbanas de Callao Salvaje I y II, concentrándose principalmente en la franja comprendida entre la Avenida La Galga y la costa del núcleo. En el resto de las áreas urbanas de Callao Salvaje (Sueño Azul e Iboibo) no se han encontrado piezas que respondan a las condiciones establecidas por la presente determinación.

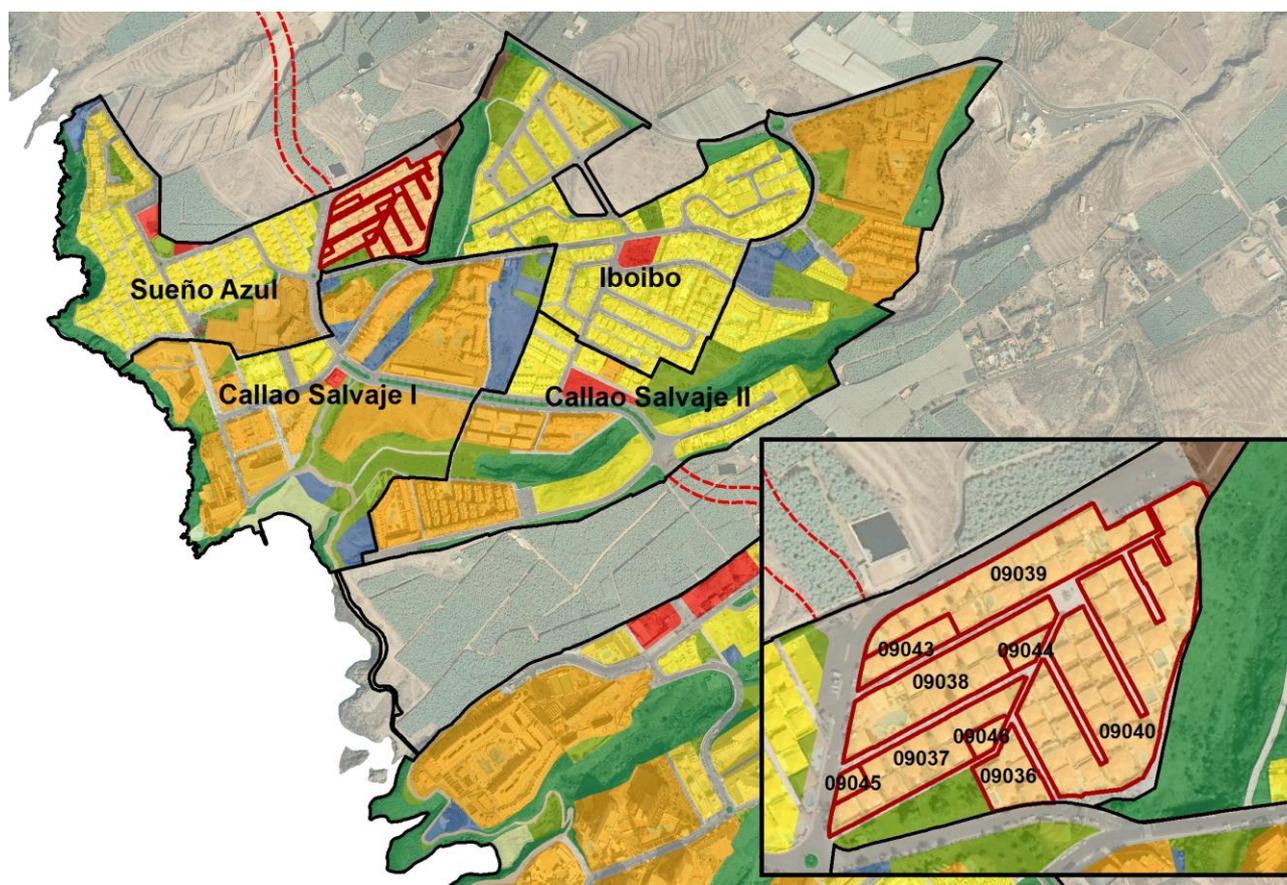
Una vez identificadas aquellas piezas edificadas cuyo uso consolidado difiere del uso característico otorgado por el PMM, se procede a comprobar si debe reconsiderarse el destino de las áreas urbanas donde se localizan las mismas (Callao Salvaje I y Callao Salvaje II), conforme se indica en el acuerdo. Esta posible reconsideración del destino de las áreas debe efectuarse de conformidad con las definiciones recogidas en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante Ley de Renovación), que establece que las **áreas turísticas** serán aquellas que el planeamiento califique como tales y aquellas en las que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas; y las **áreas de compatibilidad turístico-residencial** serán aquellas en las que este porcentaje se sitúe por debajo de dicho límite porcentual.

En este sentido, resulta obvio que Calla Salvaje II mantendría su destino “de compatibilidad” debido a que seguirían existiendo piezas con calificación turística en su interior, las cuales pasarían a representar aproximadamente un 14% de la superficie de las parcelas del área urbana. En cambio, en el área urbana de Callao Salvaje I se debe analizar con un mayor grado de detalle si procede o no la modificación de su destino. De esta forma, si se cambia la calificación de las piezas turísticas identificadas en esta área urbana a residencial (conforme al uso consolidado actualmente), el porcentaje que representaría el uso turístico respecto al total de las parcelas del área urbana se vería reducido del 73% al 55%, situándose, de nuevo, por encima del porcentaje mínimo establecido por la Ley de Renovación (igual o superior al 30%), por lo que dicha área urbana seguiría manteniendo su calificación de destino “turístico”.

Por tanto, se puede concluir que se puede proponer el levantamiento de la suspensión de las áreas urbanas de Callao Salvaje I y II no afectadas por la presente determinación, manteniendo la suspensión de las piezas 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07026, 08010, 08011, 08012, 08013 y 08017, sin alterar el modelo estructural del destino de las áreas del PMM.



2. Para la supresión de la compatibilidad de los usos turístico y residencial en las piezas 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046, calificadas con uso turístico extrahotelero de villa turística. Las piezas reseñadas en la presente determinación se identifican en la siguiente imagen:



**SUPRESIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS TURÍSTICOS Y RESIDENCIAL:  
IDENTIFICACIÓN DE PIEZAS**

**USOS CARACTERÍSTICOS DEL PMM**

	Vivienda colectiva
	Vivienda unifamiliar independiente
	Alojamiento turístico
	Complejos turísticos
	Villas turísticas
	Terciario
	Espectáculos y actividades recreativas
	Espacio libre de protección y/o ornato

**OTROS**

	Plaza / Parque local o área ajardinada
	Espacio libre litoral
	Equipamientos y espacios libres
	Infraestructuras de servicio
	Aparcamiento
	Paseo marítimo
	Calle
	Viarío restringido

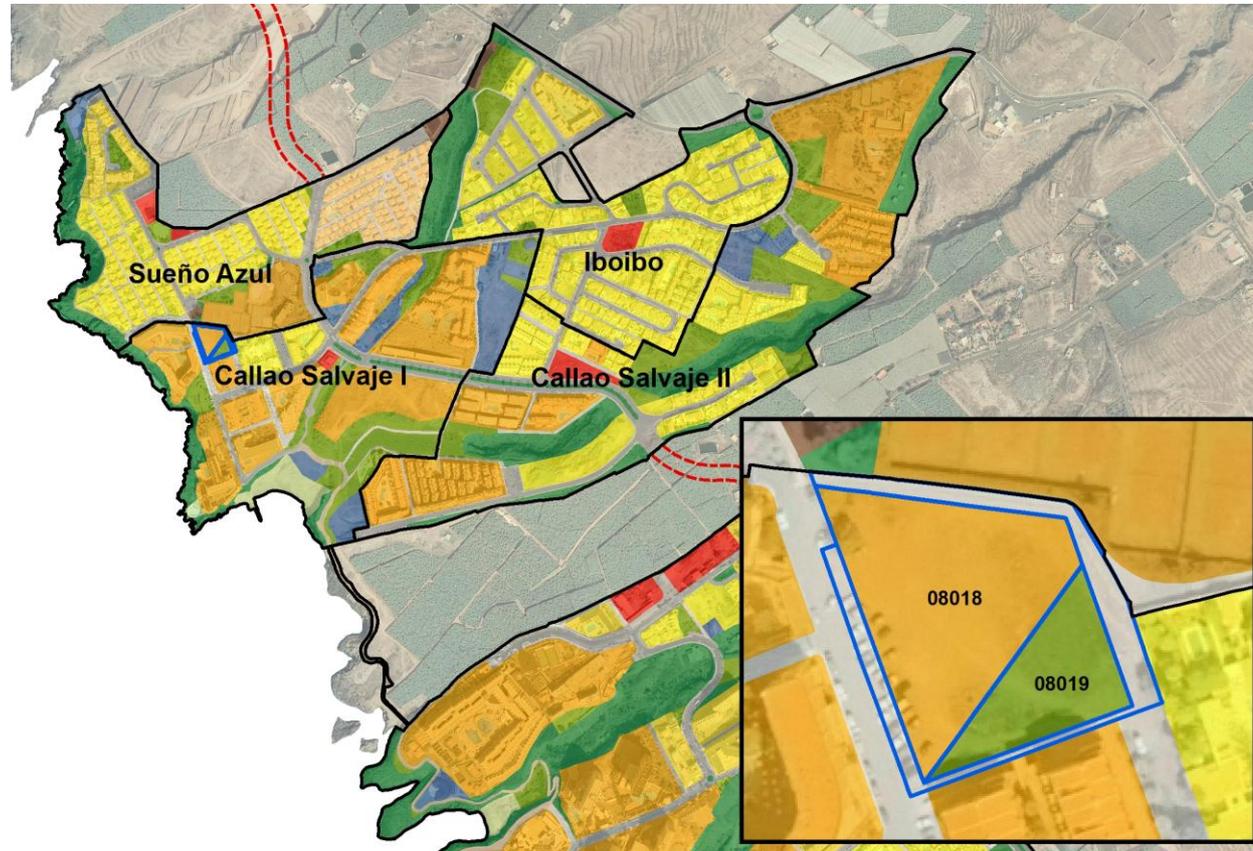
	Áreas del PMM
	Supresión compatibilidad turístico-residencial

09036 Código de pieza

**Imagen:** Identificación de las piezas afectadas por la segunda determinación del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



3. Para formalizar e incluir el convenio urbanístico asociado a una propuesta de reordenación del ámbito afectado por las piezas 08018, 08019 y el viario que lo bordea, con el objeto de reubicar un espacio libre que posibilite la ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico existente. El ámbito afectado por esta determinación se identifica en la siguiente imagen:



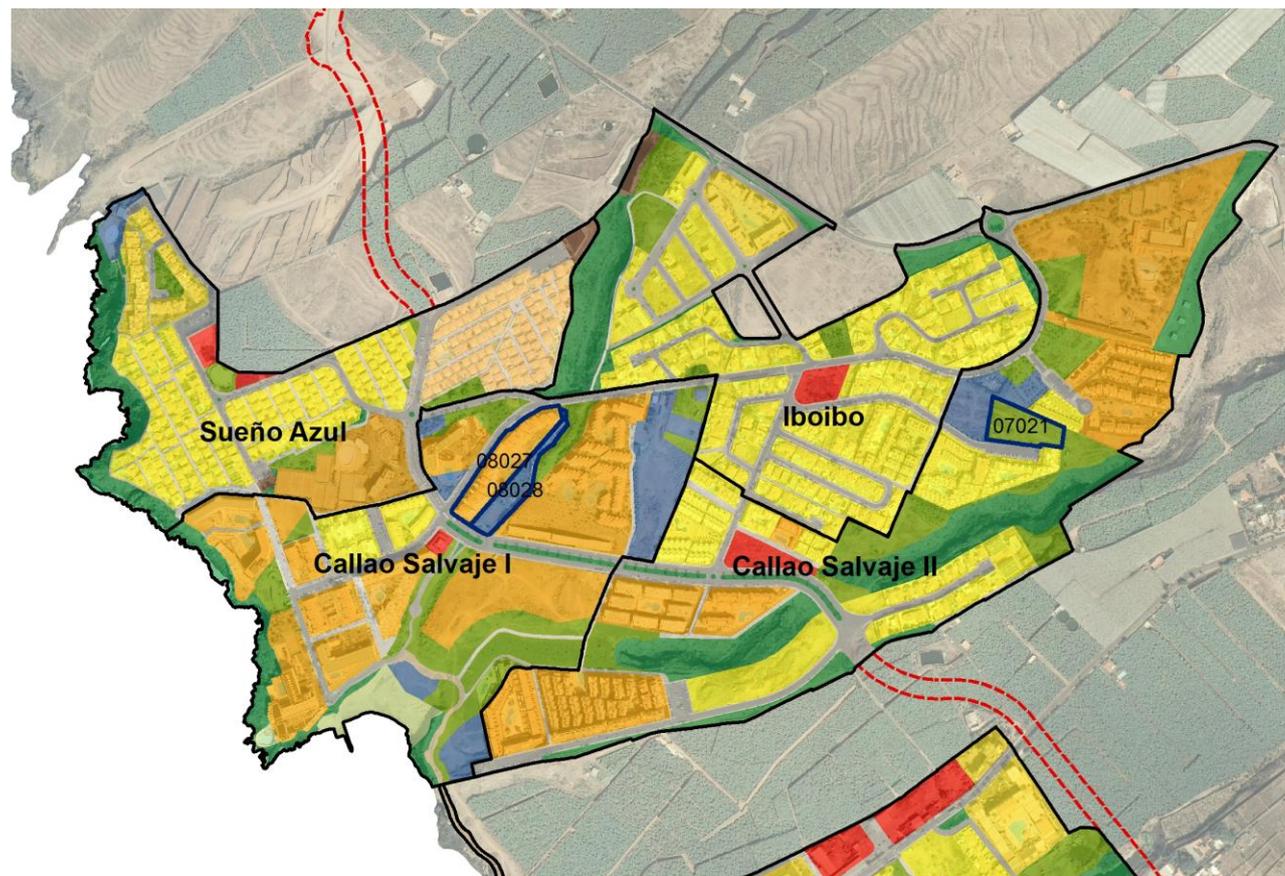
#### IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO PARA LA REUBICACIÓN DE ESPACIO LIBRE Y AMPLIACIÓN DE APARTAMENTO TURÍSTICO EXISTENTE

USOS CARACTERÍSTICOS DEL PMM		OTROS
	Vivienda colectiva	 Áreas del PMM
	Vivienda unifamiliar independiente	 Ámbito afectado por el convenio urbanístico asociado a la propuesta de reordenación
	Alojamiento turístico	08018 Código de pieza
	Complejos turísticos	
	Villas turísticas	
	Terciario	
	Espectáculos y actividades recreativas	
	Espacio libre de protección y/o ornato	
	Plaza / Parque local o área ajardinada	
	Espacio libre litoral	
	Equipamientos y espacios libres	
	Infraestructuras de servicio	
	Aparcamiento	
	Paseo marítimo	
	Calle	
	Viarío restringido	

**Imagen:** Identificación de las piezas afectadas por la tercera determinación del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



4. Para formalizar e incluir en el documento, el convenio urbanístico al que está asociada la propuesta de ordenación de las piezas 07021, 08027 y 08028.



**IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL CONVENIO URBANÍSTICO DEL TROPICAL PARK PENDIENTE DE FORMALIZACIÓN**

**USOS CARACTERÍSTICOS DEL PMM**

- Vivienda colectiva
- Vivienda unifamiliar independiente
- Alojamiento turístico
- Complejos turísticos
- Villas turísticas
- Terciario
- Espectáculos y actividades recreativas
- Espacio libre de protección y/o ornato

**Plaza / Parque local o área ajardinada**

- Espacio libre litoral
- Equipamientos y espacios libres
- Infraestructuras de servicio
- Aparcamiento
- Paseo marítimo
- Calle
- Viario restringido

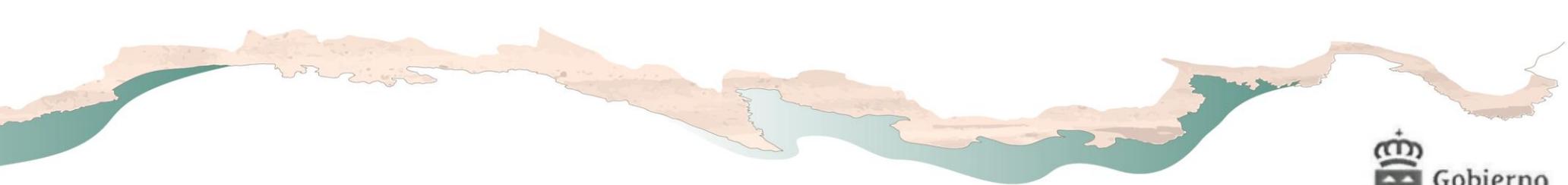
**OTROS**

- Áreas del PMM
- Formalizar e incluir convenio urbanístico

08027 Código de pieza

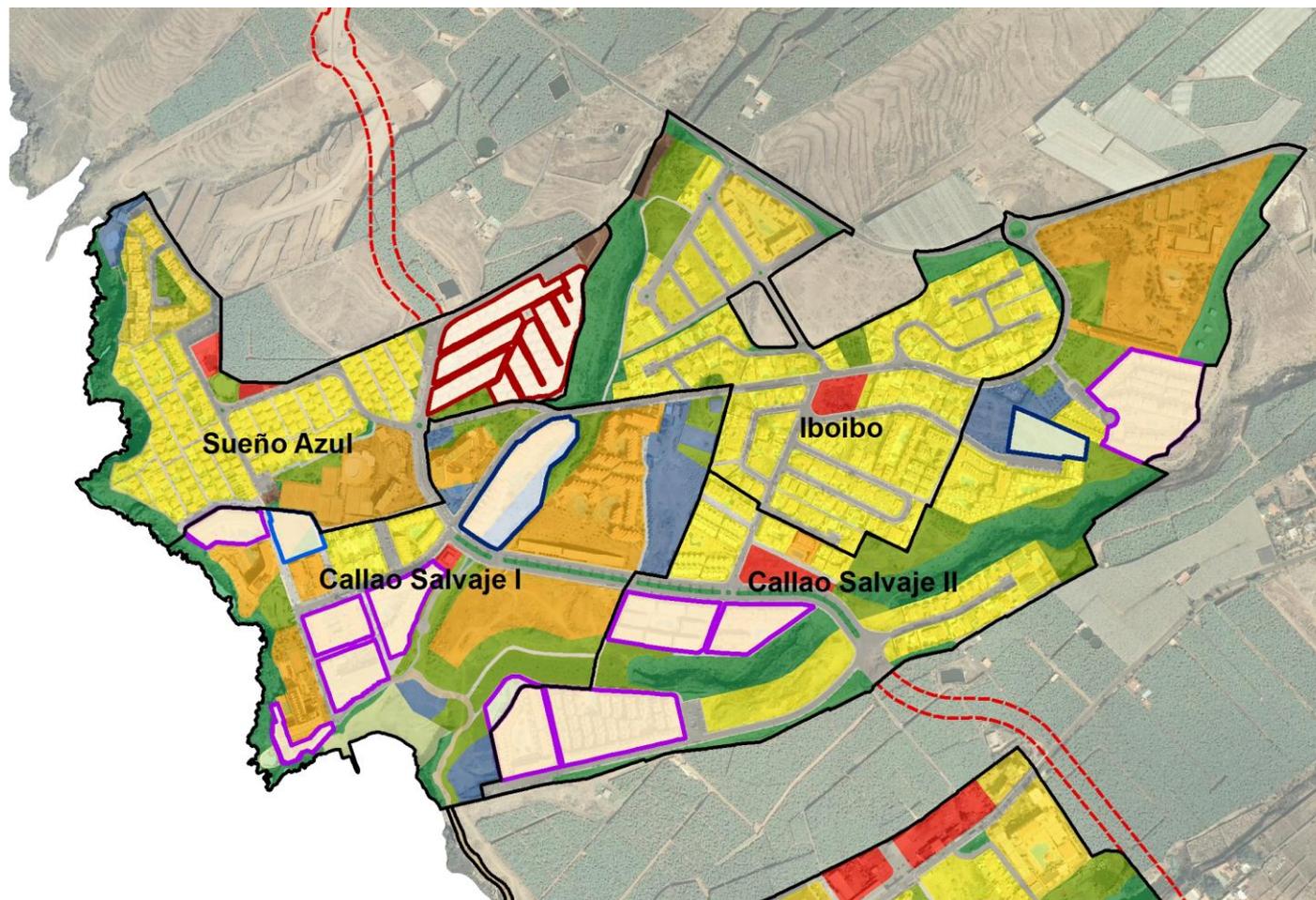
**Imagen:** Identificación de las piezas afectadas por la cuarta determinación del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.





Esta determinación hace referencia al ámbito discontinuo de la actuación privada conjunta nº 29 Apartamentos Tropical Park, recogida expresamente en el documento del PMM. Dicha actuación requiere de un convenio urbanístico de planeamiento entre el Ilustre Ayuntamiento de Adeje y el titular de las parcelas afectadas, actualmente pendiente de aprobación por el Pleno Municipal. Como dicho acto administrativo a día de hoy no se ha producido, éste ámbito debe permanecer suspendido en tanto en cuanto no se resuelva este aspecto.

Una vez estudiadas las piezas afectadas de forma individualizada para cada una de las determinaciones reseñadas en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que se aprueba definitivamente, de forma parcial, el PMM de La Caleta–Playa Paraíso-Callao Salvaje, el siguiente paso es realizar un análisis de las mismas desde una perspectiva de conjunto. Para ello, se localizan, sobre el plano de ordenación pormenorizada anterior, cada una de los ámbitos y/o piezas sobre las que opera el acuerdo de suspensión en el núcleo de Callao Salvaje.



### SUPERPOSICIÓN DEL ESTUDIO DE PIEZAS AFECTADAS POR EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE (DECRETO 20/2016)

#### MOTIVO DE AFECCIÓN

-  1 Acomodar piezas edificadas a usos consolidados
-  2 Supresión compatibilidad turístico-residencial
-  3 Formalizar convenio asociado a una propuesta de reordenación
-  4 Formalizar convenio urbanístico

 Áreas del PMM

**Imagen:** Identificación de las piezas afectadas por las cuatro determinaciones del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



### 3. PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE

Como puede comprobarse en la imagen del apartado anterior, respecto a la superposición del estudio de piezas afectadas por el acuerdo de aprobación del PMM, en el área urbana residencial de Iboibo no se identifican piezas que puedan estar afectadas por alguna de las cuatro consideraciones reflejadas en el acuerdo de aprobación parcial del PMM.

Por tanto, como primera conclusión, podemos afirmar que dicha área es apta de levantar su suspensión de forma integral sin generar ningún tipo de discusión al respecto. En relación al resto de áreas urbanas, el ámbito susceptible de suspensión requiere de un diagnóstico un poco más profundo, evaluando diferentes tipo de variables, entre las que se encuentra la posible afección a actuaciones recogidas en el documento (sean públicas o privadas), el impedimento a la materialización o viabilidad de futuras actuaciones sobre parcelas vacantes de uso turístico y/o de equipamientos, u otras iniciativas de renovación que contribuyan a mejorar el destino turístico del núcleo.

#### 3.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL NÚCLEO

A la hora de acotar el ámbito de suspensión en el núcleo de Callao Salvaje, es importante evaluar si existen actuaciones públicas y/o privadas incluidas en el documento que, supeditadas involuntariamente por el acuerdo de suspensión, no puedan materializarse y con ello impiden la renovación y mejora del espacio público o de establecimientos turísticos privados, en función de los casos, lo cual va en contra de la finalidad propia de la Ley de Renovación y de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en sí mismos.

Durante la redacción del PMM y tras su aprobación y entrada en vigor, se han planteado algunas propuestas de actuaciones, no relacionadas en el documento, pero que se consideran interesantes para la consecución del objetivo principal del PMM, que no es otro que la mejora de la calidad del núcleo turístico.

Entre las iniciativas presentadas en el ámbito de estudio se encuentra la ejecución en la pieza 09028 del PMM (situada en el área urbana Sueño Azul) de un hotel de cinco (5) estrellas Gran Lujo con una capacidad alojativa máxima de 200 camas en 100 unidades alojativas, orientado al turismo sanitario y de salud a través de una oferta complementaria vinculada a una Talasoterapia e instalaciones sanitarias integradas en el establecimiento. El concepto fundamental sobre el que surge este establecimiento hotelero es la vinculación del alojamiento a la oferta de un atención médica y tratamientos sanitarios completos especializados, que incluyen tratamientos médicos, tratamientos de reproducción asistida o estético y programas de ocio adecuadas al paciente y sus acompañantes.



## PROYECTO: HOTEL TURISMO SANITARIO- 5\*Lujo. (PIEZA 09028)

### DATOS GENERALES DE LA PROPUESTA Y DETERMINACIONES DEL PMM A LA PIEZA 09028

Uso:	<b>Establecimiento hotelero</b>
Categoría:	<b>5 estrellas Gran Lujo</b>
Plazas alojativas:	<b>210</b>
Udidades alojativas:	<b>105</b>
Edificabilidad:	<b>0,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>
Porcentaje máx. ocupación:	<b>40%</b>
Altura en nº de plantas:	<b>4 plantas</b>

### ESTADO ACTUAL DE LA PIEZA 09028



Ortofoto actual



Vista actual desde la calle de acceso



Planta general



Vista desde la calle de acceso propuesta

**Imagen:** Propuesta de ejecución de un Hotel de 5EGL orientado al turismo sanitario en el núcleo de Callao Salvaje. Datos generales de la propuesta y determinaciones del PMM. **Fuente:** Isabelino Martín Pérez. Arquitecto director del proyecto.



Conforme a los datos aportados por el promotor de la iniciativa, la actuación, que requiere de una inversión inicial estimada en 47.796.714 €, se desarrolla en cuatro (4) edificaciones de tres (3) plantas de altura, con terrazas escalonadas orientadas al sur (conforme a los principios de la arquitectura bioclimática) y protegidas para su privacidad con elementos ajardinados y un importante palmeral. La actuación se completa con la presencia de un módulo hospitalario en la planta sótano de los elementos edificados.

Esta actuación, afectada por el acuerdo de suspensión del núcleo de Callao Salvaje, no puede materializarse sin las determinaciones del PMM, que eliminaron una serie de “trabas” normativas del planeamiento vigente que impedirían su materialización. Entre ellas, la integración según el PGO, en una única pieza de la parcela deportiva y la Talasoterapia, para que ambas se desarrollen conforme a un proyecto único, y la eliminación de la determinación del planeamiento vigente sobre la parcela deportiva que condiciona su desarrollo a la redacción de un Plan Especial.

A la vista de las consideraciones expuestas, y con el objeto de que la actuación prevista sobre la pieza 09028 mejore la competitividad del destino así como su calidad paisajística, toda vez que sobre la parcela se sitúan actualmente unas edificaciones en construcción que llevan paralizadas durante un largo período de tiempo (generando un impacto negativo en la imagen del núcleo de Callao Salvaje), se entiende que procede el levantamiento de la suspensión de las determinaciones del PMM sobre la citada pieza.

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, se realiza a continuación un análisis de todas las actuaciones previstas en el ámbito del núcleo de Callao Salvaje que cumplen con las determinaciones del PMM y con las exigencias del informe sectorial del Cabildo, contenidas en el acuerdo por el que se suspenden sus determinaciones, con el objeto de elaborar una propuesta de levantamiento de la suspensión en dicho núcleo.

### 3.1.1 Actuaciones del PMM

En el núcleo de Callao Salvaje, el PMM incluye en su relación de actuaciones un total de quince (15) actuaciones, de las cuales trece (13) son en el espacio público y dos (2) son actuaciones privadas.

Salvo la actuación nº 29 del documento (mencionada en apartados anteriores), pendiente de la formalización de un convenio urbanístico de planeamiento entre los promotores y el Ilustre Ayuntamiento de Adeje, y por lo tanto, sus determinaciones deben permanecer en suspenso, el resto de actuaciones del PMM en el núcleo de Callao Salvaje no están supeditadas a las determinaciones específicas del acuerdo de suspensión parcial del documento. No obstante, su posible integración en el ámbito de suspensión depende de una lectura integral de la localización de las distintas piezas afectadas en el núcleo y si éstas se encuentran de alguna forma condicionadas en su desarrollo a dichas piezas.

Tal y como se desprende de una primera lectura del plano de actuaciones del PMM, salvo la actuación pública nº27, localizada en el área urbana de Iboibo, el resto de actuaciones del documento se localizan en el interior de las áreas urbanas donde se sitúan las piezas objeto de reconsideración por el acuerdo de aprobación del PMM (Callao Salvaje I, Callao Salvaje II y Sueño Azul), identificadas en el estudio realizado en el apartado 2.2 de este documento.



**Plano:** Imagen parcial del plano OP.2 Actuciones del PMM, en el núcleo de Callao Salvaje. **Fuente:** Documento de Aprobación definitiva parcial del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje

En concreto, la actuación privada aislada nº30 de renovación del Hotel Atlantic Holiday Center, circunscrita a la pieza 08014 del PMM, no podría ejecutarse sin las determinaciones del PMM. Por tanto, teniendo en cuenta que uno de los principales objetivos del PMM es propiciar la renovación de los establecimientos turísticos obsoletos para implementar su mejora competitiva, y con ello conseguir la mejora de la calidad turística del núcleo, es por lo que se entiende que el ámbito de suspensión a proponer no debe incluir la pieza 08014; o dicho de otro modo, se considera necesario promover el levantamiento de la suspensión en la citada pieza como condición *“sine qua non”* en la propuesta de levantamiento de la suspensión.

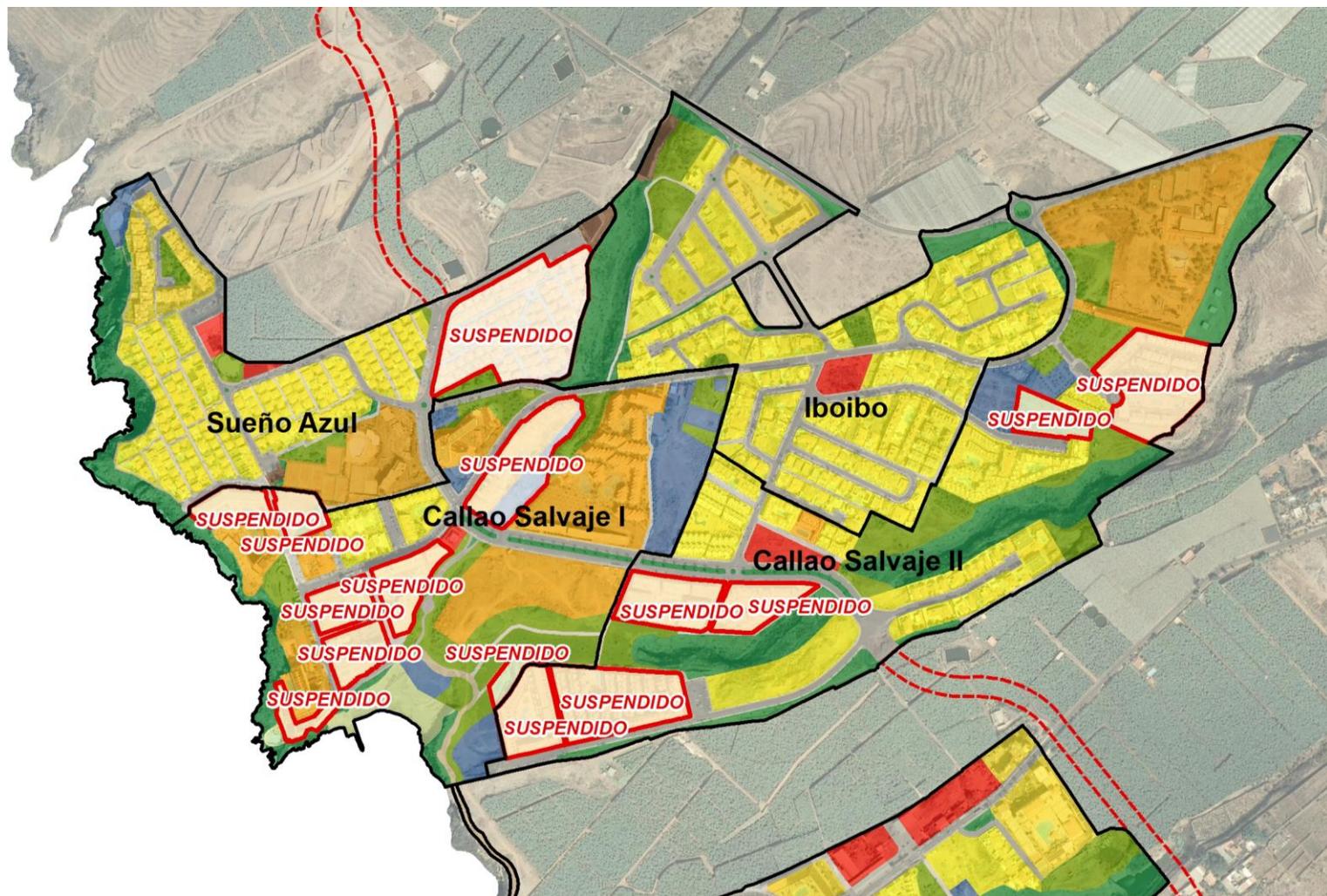
Del mismo modo, en lo que respecta a las actuaciones en el espacio público propuestas en el PMM, también se puede promover el levantamiento de su suspensión dado que su desarrollo no está condicionado ni asociado a ninguna de las piezas lucrativas del núcleo, entre las que se incluyen las piezas identificadas en el estudio de las determinaciones reseñadas en el referido Decreto 20/2016.



### 3.2 ÁMBITO PROPUESTO DE SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PMM

En virtud del estudio de las determinaciones del Decreto 20/2016 respecto al núcleo de Callao Salvaje y de las actuaciones previstas en el documento en el citado núcleo, se propone circunscribir la suspensión de las determinaciones del PMM a las piezas directamente afectadas por dicho acuerdo, cuya relación es la siguiente:

08010, 08011, 08012, 08013, 08017, 08018, 08019 y viario que bordea a estas dos últimas piezas, 08027 y 08028 (Callao Salvaje I), 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07021 y 07026 (Callao Salvaje II), 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046 (Sueño Azul)



**Imagen:** Ámbito de suspensión propuesto en núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN

En la Ponencia Técnica Occidental en la cual se acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de forma parcial el documento del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, suspendiéndose ciertos ámbitos derivados de determinados motivos a solucionar con posterioridad, se debió valorar el hecho de que muchas de las piezas incluidas en dichos ámbitos podían verse afectadas por tal suspensión, sin que los motivos por los cuales se decide dicha suspensión les afectaran directamente. Con lo cual, llegamos a una situación en la que las determinaciones planteadas por el PMM no pueden ser de aplicación en multitud de piezas, sin una razón objetiva, toda vez que la suspensión acordada se determinó para ámbitos territoriales extensos, sin hacerse un estudio exhaustivo al respecto. Esto provoca que, tanto las propuestas concretas de actuaciones en el ámbito afectado de la suspensión incluidas en el documento y/o presentadas durante la tramitación del mismo, como posibles propuestas futuras, cuya viabilidad depende de las determinaciones del PMM, se ralenticen o, en su caso, paralicen, en tanto en cuanto no se levante dicha suspensión.

En la Resolución de la Ponencia Técnica, ratificada en la COTMAC y en el Consejo de Gobierno posterior, se relacionaron todos aquellos aspectos del informe sectorial del Cabildo de Tenerife que, por falta de consenso con el Cabildo de Tenerife y/o el Ayuntamiento de Adeje, debían ser resueltos, mediante el procedimiento oportuno, para levantar la suspensión en los ámbitos ya señalados. En dicho acto se indicó expresamente que el resto de observaciones planteadas en los informes de las distintas administraciones, presentadas durante la tramitación del documento, quedaban subsanadas y que las cuestiones a resolver se circunscribían, única y exclusivamente a las determinaciones allí reflejadas.

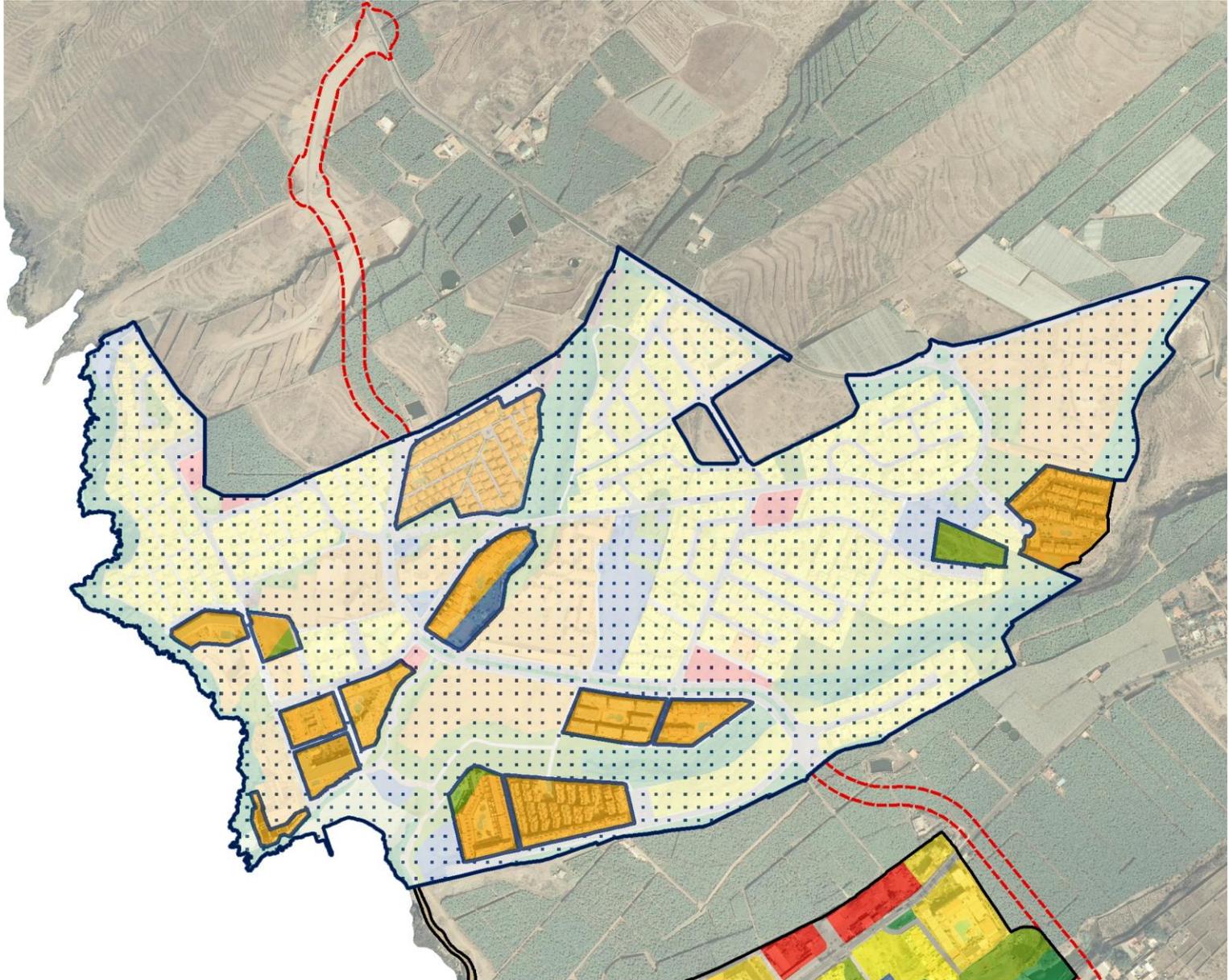
A la vista de las consideraciones expuestas, se entiende que el ámbito del PMM no afectado por las citadas determinaciones del Decreto 20/2016 cuenta, tras las correcciones acordadas en el documento en la Ponencia Técnica y en la COTMAC, con el informe favorable de las distintas administraciones consultadas.

Derivado de lo anterior, y de conformidad con el acuerdo tomado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, en relación al asunto de Presidencia conforme al cual se decide, con la conformidad de los vocales allí presentes, la realización de un estudio de la situación actual del núcleo de Callao Salvaje a los efectos de considerar el posible levantamiento de la suspensión en dicho núcleo turístico, y viendo que se han presentado propuestas interesantes a ejecutar en el ámbito suspendido sobre piezas concretas, y en aras de evitar posibles reservas de dispensa, se ha decidido que la propuesta de levantamiento de suspensión planteada en el núcleo de Callao Salvaje se circunscriba a todas las piezas no afectadas por las determinaciones del Decreto 20/2016 (reflejadas en el estudio elaborado e identificadas en el plano del epígrafe anterior), una vez se ha verificado que las actuaciones previstas o futuras del PMM, entre la que se encuentra la operación prevista de un hotel sanitario de lujo de 200 camas, no están condicionadas o supeditas a las determinaciones de las piezas sobre las que se plantea el mantenimiento de su suspensión.

Conviene aclarar que el levantamiento de la suspensión propuesto no supone en ningún caso modificar las determinaciones del PMM, sino eliminar la afección de la suspensión de las determinaciones contenidos en dicho



ámbito por no estar afectadas por las determinaciones recogidas en el Acta de la COTMAC de 15 de febrero de 2016.



 Ámbito propuesto para el levantamiento de suspensión

**Imagen:** Ámbito de levantamiento parcial de la suspensión propuesto en núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. **Elaboración:** Propia.



### 3.4 MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE

Del presente estudio del ámbito y/o piezas susceptibles del levantamiento de suspensión, circunscrito al ámbito territorial del núcleo de Callao Salvaje, por no estar directamente afectadas por las determinaciones reflejadas en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que se aprueba definitivamente de forma parcial el PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, se derivan una serie de cambios en el documento que pasamos a relacionar en el presente apartado.

En todo caso, previamente conviene destacar que el alcance de este documento es únicamente concretar el ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC de 15 de febrero de 2016, para posteriormente levantar la suspensión de las determinaciones del PMM sobre ciertas piezas, una vez se ha determinado que las mismas no se encuentran afectadas por los motivos de suspensión recogidos en el acto de aprobación definitiva de forma parcial del PMM, sin llegar a introducir correcciones en sus determinaciones o cuestionar el modelo de ordenación estructural establecido. En ningún caso, se modifica sustancialmente el contenido del mismo.

A continuación se numeran y explican sucintamente cada uno de los cambios en el documento derivados de la propuesta de levantamiento parcial de la suspensión, según el Tomo del documento en el que se han producido:

**TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN.** No se modifica

**TOMO II: PLANOS DE INFORMACIÓN.** No se modifica

**TOMO III: MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- La Memoria del **Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016)** se incluirá como Anexo II del TOMO III- Memoria de Ordenación del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.

**TOMO IV: PLANOS DE ORDENACIÓN**

- Se realizan modificaciones en los Planos de Ordenación Pormenorizada OP.1 *Ordenación Pormenorizada*, OP.1\_1 *Ordenación Pormenorizada. Núcleo Callao Salvaje* y OP.2 *Actuaciones del PMM*, derivadas del procedimiento del **levantamiento parcial de la suspensión de las determinaciones del PMM**, necesario una vez se ha concretado las piezas sobre las que opera de forma específica las determinaciones del Acuerdo de suspensión parcial de las determinaciones del PMM en el núcleo de Callao Salvaje. En dichos planos se modifica la representación gráfica del ámbito suspendido y se ajusta la referencia “SUSPENDIDO” en cada caso.



## TOMO V: NORMATIVA

El documento denominado **Anexos a la Normativa afectados por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de Callao Salvaje**, incorpora los distintos Anexos Normativos que se ven afectados por el levantamiento de la suspensión, concretamente: *el Anexo I\_ Tabla de Determinaciones de las Piezas y el Anexo IV\_A Fichero de Actuaciones Públicas*.

### En el Anexo I\_ Tabla de determinaciones de las piezas se establecen las siguientes correcciones:

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, se propone la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas (eliminándose la referencia “SUSPENDIDO” en las piezas incluidas en el ámbito no afectado por la suspensión y sobre el que se propone su levantamiento):

- En el **ÁREA URBANA 8: Callao Salvaje I** se propone el mantenimiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas: 08010, 08011, 08012, 08013, 08017, 08018, 08019, 08027 y 08028, levantándose la suspensión en el resto del área.
- En el **ÁREA URBANA 7: Callao Salvaje II** se propone el mantenimiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas: 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07021 y 07026, levantándose la suspensión en el resto del área.
- En el **ÁREA URBANA 09: Sueño Azul** se propone el mantenimiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas: 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046, levantándose la suspensión en las piezas del resto del área.
- Se propone el levantamiento total del **ÁREA URBANA 10: Iboibo** por no verse afectada por los motivos de suspensión acordados según el Acuerdo de la COTMAC de 15 de abril de 2016.

Por tanto, se modifican las tablas de determinaciones de las piezas de las áreas urbanas de Callao Salvaje I (área urbana 08), Callao Salvaje II (área urbana 07), Sueño Azul (área urbana 09) e Iboibo (área urbana 10), las cuales deben ser reemplazadas por las tablas incluidas en el documento **Anexos a la Normativa afectados por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de Callao Salvaje**.

Las tablas de determinaciones de las piezas del resto de áreas urbanas (01 La Caleta I, 02 La Caleta II, 03 La Caleta III, 04 Barranco de Las Torres, 05 Playa Paraíso I y 06 Playa Paraíso II) no se ven modificados por esta propuesta de levantamiento de suspensión.

### En el Anexo IVA\_ Fichero de Actuaciones Públicas se establecen las siguientes correcciones:

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, se propone el levantamiento de la suspensión de las siguientes intervenciones en el espacio público (eliminándose la referencia “SUSPENDIDO” en cada caso):



- En relación con las **INTERVENCIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO**:
  - 03. EJECUCIÓN DEL SENDERO LITORAL DE CALLAO SALVAJE*
  - 04: MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE LA LAVA, TRAMO I*
  - 05: MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE LA LAVA, TRAMO II*
  - 08: MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ÁREA ESTANCIAL EN CALLE LA LAVA*
  - 14: MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO PEATONAL A LA COSTA, CALLE LA LAVA*
  - 15: MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO PEATONAL A LA PLAYA DE AJABO*
- En relación con la **EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES**:
  - 18: MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO DE LA PLAYA*
  - 21. EJECUCIÓN DEL PARQUE AJABO A AJABO*
  - 22: EJECUCIÓN DE LA PASARELA EN EL BARRANCO LAS BARANDAS*
  - 23: EJECUCIÓN DEL ÁREA ESTANCIAL VINCULADA AL BARRANCO DE LAS BARANDAS*
  - 24: EJECUCIÓN DEL PARQUE DE LAS BARANDAS*
  - 26: MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE EL JABLE*
- En relación con las **INTERVENCIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD**:
  - 27: EJECUCIÓN DE LA VÍA QUE CONECTA EL SECTOR DE IBOIBO CON EL NÚCLEO DE CALLAO SALVAJE*

El resto de fichas de actuaciones en el espacio público no se ven modificados por esta propuesta de levantamiento de suspensión. Con esta propuesta de levantamiento de suspensión, ninguna actuación pública del PMM estaría suspendida.

TOMO VI: MEMORIA ISA. No se modifica

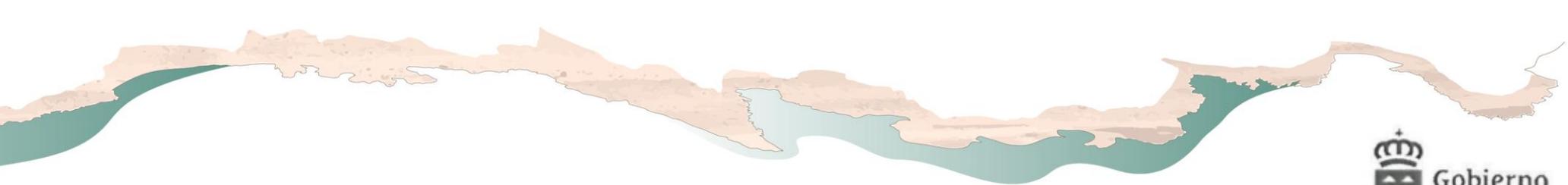
TOMO VII: PLANOS ISA. No se modifica

TOMO VIII: MEMORIA EMU. No se modifica

TOMO IX: PLANOS EMU. No se modifica

TOMO X: ESTUDIO ECONÓMICO. No se modifica





## 4. EQUIPO REDACTOR

### *Equipo de Gesplan*

#### **Arquitecto**

Mónica Carolina Socas Hernández.

Vicente de Andrés Mosquera

#### **Jurista:**

Carlos Sayas Casanova.

#### **Delineante:**

Juan Manuel Cruz Herrera

#### **Administrativo:**

Juan Roberto López Velázquez