



**Ayuntamiento
de Adeje**



**Gobierno
de Canarias**

TOMO III-ANEXO III
ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN
DEL ÁMBITO SUSPENDIDO
DE CONFORMIDAD CON
EL ACUERDO DE LA
COTMAC (15-02-2016) Y
PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO
PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL
ÁMBITO DE BARRANCO DE
LAS TORRES.



Ayuntamiento
de Adeje



Gobierno
de Canarias

Tomo III-Anexo III

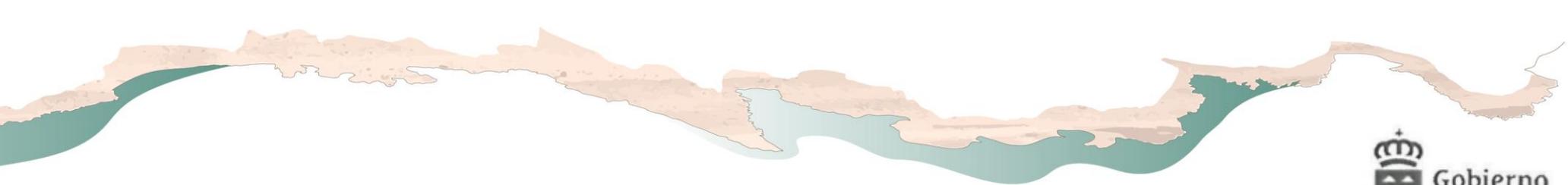
Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016) y propuesta de Levantamiento Parcial de la suspensión en el Ámbito de Barranco de Las Torres.

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

GESPLAN, S.A.U.

SEPTIEMBRE 2016





Índice del Tomo III – Anexo II Memoria de Ordenación

- 1. INTRODUCCIÓN8**
 - 1.1 ANTECEDENTES8
 - 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO.....10
 - 1.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE. ÁMBITO DE BARRANCO DE LAS TORRES.....11
 - 1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN DEL ÁMBITO SUSPENDIDO12
 - 1.5 EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA.15
- 2. ESTUDIO DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA..... 15**
 - 2.1 INTRODUCCIÓN.....15
 - 2.2 DETERMINACIONES DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA17
- 3. PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA 23**
 - 3.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL NÚCLEO23
 - 3.1.1 Actuaciones del PMM.....26
 - 3.2 ÁMBITO PROPUESTO DE SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PMM29
 - 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN31
 - 3.4 MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA, PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES34
- 4. EQUIPO REDACTOR..... 36**

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad



Abreviaturas utilizadas en este documento

BOC	Boletín Oficial de Canarias.
CIATFE	Consejo Insular de Aguas de Tenerife
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
EXCMO.	Excelentísimo.
EXP.	Expediente.
Ley de Renovación	Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
PMM	Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.
T.M.	Término municipal.



1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero de 2016 se celebra sesión 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 de la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016, derivadas de la 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.

Conforme a lo anterior, el Consejo de Gobierno celebrado el 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.

Posteriormente, en Sesión de la COTMAC celebrada con fecha 15 de abril de 2016, se adopta, 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 suspensión por no estar directamente afectados/as por las determinaciones reflejadas en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que se aprueba definitivamente, de forma parcial, el citado PMM.

El origen del citado encargo se encuentra en la existencia de una iniciativa privada a ejecutar sobre una pieza afectada por dicha suspensión, que supone una importante inversión económica para el núcleo, y aumenta la calidad del mismo, toda vez que se consideró una actuación de gran interés. Dicha inversión no podía materializarse en tanto en cuanto no se produjera el oportuno levantamiento de la suspensión que operaba sobre la parcela afectada, aún cuando sobre la misma no se aplicaba ninguna de las determinaciones concretas relacionadas en el acuerdo de aprobación del documento. Para eliminar la probabilidad de que se imposibilitara la ejecución inmediata tanto de esta como de otras posibles actuaciones de interés para el núcleo, por encontrarse en idénticas o parecidas circunstancias al caso presentado, y en aras de evitar posibles reservas de dispensa, se encargó a GESPLAN el 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, de 21 de marzo.

Por ello, es por lo que se procedió a realizar el estudio solicitado, que tenía por objeto la concreción en el espacio suspendido de aquellos ámbitos y/o piezas sobre los que operan las observaciones efectuadas por el informe sectorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife (cuyos aspectos concretos se relacionaron durante la Sesión de la COTMAC de 15 de febrero de 2016) y que motivaron la aprobación definitiva de forma parcial del PMM de La Caleta, Playa Paraíso - Callao Salvaje; y en consecuencia, se propuso proceder al levantamiento de la suspensión de las determinaciones del



resto del ámbito no afectados por dichas determinaciones, centrándose en el núcleo de Callao Salvaje por las razones que veremos a continuación.

Si bien, tal y como se desprende del Acuerdo de la COTMAC de fecha 15 de febrero de 2016, el área urbana del Barranco de Las Torres también quedó suspendida, debido a un escrito presentado en marzo de 2016 por un propietario de parcelas incluidas en dicho ámbito, de solicitud de rectificación de error material en el documento, que requería de un análisis pormenorizado y en mayor profundidad de las razones de tal petición, lo cual dilataría en el tiempo el proceso de estudio del levantamiento de la suspensión planteado inicialmente, es por lo que conforme a lo acordado en la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2016, se decide, por parte de la administración impulsora del documento, el no incluir dicho ámbito del Barranco de Las Torres en el objeto del estudio del levantamiento de la suspensión realizado, y ello para no perjudicar las inversiones que se pretendían acometer en el núcleo de Callao Salvaje, acordándose en ese momento que el estudio del levantamiento del ámbito suspendido de Barranco de Las Torres se debía efectuar posteriormente, lo cual quedó justificado en virtud del principio de economía y eficiencia administrativa, previsto en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tras esto, mediante Decreto 99/2016, de 18 de julio, se acuerda aprobar determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta, Playa Paraíso – Callao Salvaje, T.M. de Adeje (BOC nº 143, de 26 de julio de 2016), todos ellos dentro del núcleo de Callao Salvaje. En dicho decreto se enumeran expresamente las piezas afectadas por el levantamiento de la suspensión, acordándose en su artículo 1º la aprobación de los ámbitos suspendidos no afectados por los motivos de la suspensión, diciéndose expresamente en su artículo 2º que *“Se mantiene la suspensión de los restantes ámbitos suspendidos por el Decreto 20/2016, de 21 de marzo.”*, entre los que se encuentra el área de Barranco de Las Torres.

Por ello, es por lo que queda justificada la redacción del presente documento denominado *“Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el acuerdo de la COTMAC (15-02-2016) y propuesta de Levantamiento Parcial de la suspensión en el ámbito de Barranco de Las Torres”*, en un momento posterior, quedando circunscrito el mismo específicamente al área urbana de Barranco de Las Torres, situada dentro del núcleo turístico de La Caleta, en el T.M. de Adeje, toda vez que con respecto al otro ámbito suspendido por el acuerdo mencionado, ya se ha procedido a realizar la misma labor, como se constata en los párrafos anteriores.

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO

El presente documento tiene por objeto la concreción dentro ámbito territorial suspendido de aquellos ámbitos y/o piezas sobre los que operan las observaciones efectuadas por el informe sectorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife (cuyos aspectos concretos se relacionan en el Acuerdo de la COTMAC de fecha 15 de febrero de 2016) y que motivaron la aprobación definitiva de forma 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 dicho acuerdo.



En este caso concreto, teniendo en cuenta que previamente ya se ha realizado un encargo similar centrado expresamente en el núcleo turístico de Callao Salvaje, es por lo que el presente estudio se circunscribe al ámbito suspendido del Área de Barranco de Las Torres, situado en el núcleo de La Caleta, en el T.M. de Adeje.

1.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DEL PMM DE LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE. ÁMBITO DE BARRANCO DE LAS TORRES.

El alcance del documento es concretar el ámbito suspendido actualmente en el PMM aprobado definitivamente de forma parcial y el posterior levantamiento de la suspensión de las determinaciones del PMM de La Caleta, Playa Paraíso – Callao Salvaje 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 modificaciones y/o corregir sus determinaciones o cuestionar el modelo de ordenación estructural establecido en el documento tramitado.

De conformidad con lo señalado en el Acuerdo de la COTMAC de fecha 15 de abril de 2016, y de forma similar a lo que se ha hecho con el núcleo de Callao Salvaje, el estudio ha contemplado un análisis de las posibles actuaciones previstas en el ámbito suspendido que cumplan con las determinaciones del PMM y con las exigencias del informe sectorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, 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) y propuesta de Levantamiento Parcial de la suspensión en el ámbito de Barranco de Las Torres:** que constituye el presente documento (se incluirá como Anexo III 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, de 21 de marzo, sobre la ordenación pormenorizada del PMM y las actuaciones previstas o planteadas en los ámbitos suspendidos, y elaborar una propuesta de levantamiento de suspensión del PMM, sobre aquellas piezas o ámbitos que no se encuentran afectados directamente por el acuerdo de suspensión.
- **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, de 21 de marzo), centrándose en el Área Urbana de Barranco de Las Torres.
 - I-LS.4 Ámbito de estudio.
 - I-LS.5 Estudio del acuerdo de suspensión en el núcleo de La Caleta. Ámbito de Barranco de Las Torres (Decreto 20/2016, de 21 de marzo).



- I-LS.6 Propuesta de levantamiento parcial de suspensión en el núcleo de La Caleta. Ámbito de Barranco de Las Torres.
- **Anexo de la Normativa afectado por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de La Caleta. Ámbito de Barranco de Las Torres:** se incluye aquel documento integrante del TOMO V del PMM de La Caleta-Playa Paraíso –Callao Salvaje que se ha visto afectado por el levantamiento parcial de la suspensión, concretamente:
 - Anexo I_ Tabla de Determinaciones de las Piezas.
- **Planos de Ordenación Pormenorizada afectados por el levantamiento parcial de la suspensión en el núcleo de La Caleta. Ámbito de Barranco de Las Torres:** son los documentos gráficos de la ordenación pormenorizada del PMM afectados por las correcciones derivadas de la propuesta de levantamiento de suspensión adoptada, que deben ser sustituidos, concretamente:
 - OP.1_3 Ordenación Pormenorizada. Núcleo de La Caleta.
 - OP.1_4 Ordenación Pormenorizada. Núcleo de La Caleta.
 - OP.1 Levantamiento parcial de la suspensión.
 - OP.2 Actuaciones del PMM.

1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO PARA LA CONCRECIÓN DEL ÁMBITO SUSPENDIDO

El acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje supuso la suspensión de las determinaciones en el núcleo de Callao Salvaje y el área urbana de Barranco de Las Torres, situada en el núcleo de La Caleta. Teniendo en cuenta que el área urbana de Barranco de Las Torres también se vio afectada por las determinaciones relacionadas en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, tal y como se dijo en el apartado 1.1, y que con anterioridad ya se ha realizado un estudio similar para el levantamiento de la suspensión en el núcleo de Callao Salvaje, el ámbito de estudio del levantamiento parcial de la suspensión del presente documento se ciñe únicamente al área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, de conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de abril de 2016, y expresamente sobre aquellas piezas a las que no les afecta el acuerdo de suspensión.

Inicialmente, se acordó que el estudio sobre el posible levantamiento parcial de la suspensión acordada se centrara en el núcleo de Callao Salvaje, 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 era necesario 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 17 de marzo de 2016), lo cual extendería en el tiempo los trabajos objeto de dicho encargo.

Basándonos en las razones argumentadas en párrafos anteriores, y teniendo en cuenta que para el ámbito de Barranco de Las Torres se ha utilizado el mismo criterio de cautela, acordándose la suspensión de todo el ámbito territorial sin realizarse un análisis exhaustivo que lo justificara, es por lo que se entiende que en este ámbito territorial se debe realizar la misma labor de Estudio para la concreción del ámbito suspendido que se realizó en su momento para el núcleo de Callao Salvaje, de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC de fecha 15 de febrero de 2016, circunscribiéndose el mismo al área de Barranco de Las Torres, a los efectos de proceder al levantamiento de la suspensión de aquellas piezas no afectadas de forma expresa por las razones que motivaron tal suspensión.

En todo caso, el levantamiento de la suspensión en este ámbito desbloquearía varias intervenciones planteadas en la zona, con lo cual se contribuiría a la efectiva consecución de los objetivos de renovación y modernización que justificaron la aprobación del Plan y que tienen cobertura en la legislación de aplicación.

El levantamiento de la suspensión propuesto no supondría, en ningún caso, modificar las determinaciones del PMM establecidas para dicha área, sino eliminar la afección de la suspensión de las determinaciones contenidas en el ámbito por no estar afectadas por las determinaciones recogidas en el Acta de la COTMAC de 15 de febrero de 2016, y aprobadas posteriormente mediante Consejo de Gobierno. Por lo tanto, una vez realizado el estudio, se procederá al levantamiento de aquellas piezas que no están afectas por los motivos según los cuales se justificó tal suspensión, manteniéndose suspendidas aquellas que, de forma justificada, sí que lo están, cuyo levantamiento procederá realizarse en un momento posterior.

Por lo anterior, es por lo que la Consejería de Política, Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias encomienda a GESPLAN el presente estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016) y la correspondiente propuesta de levantamiento de la suspensión, circunscrito expresamente al Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, dejando para un momento temporal posterior el levantamiento de la suspensión de aquellas piezas o ámbitos que sí se encuentran afectados expresamente por el acuerdo de la COTMAC de 15 de febrero de 2016.



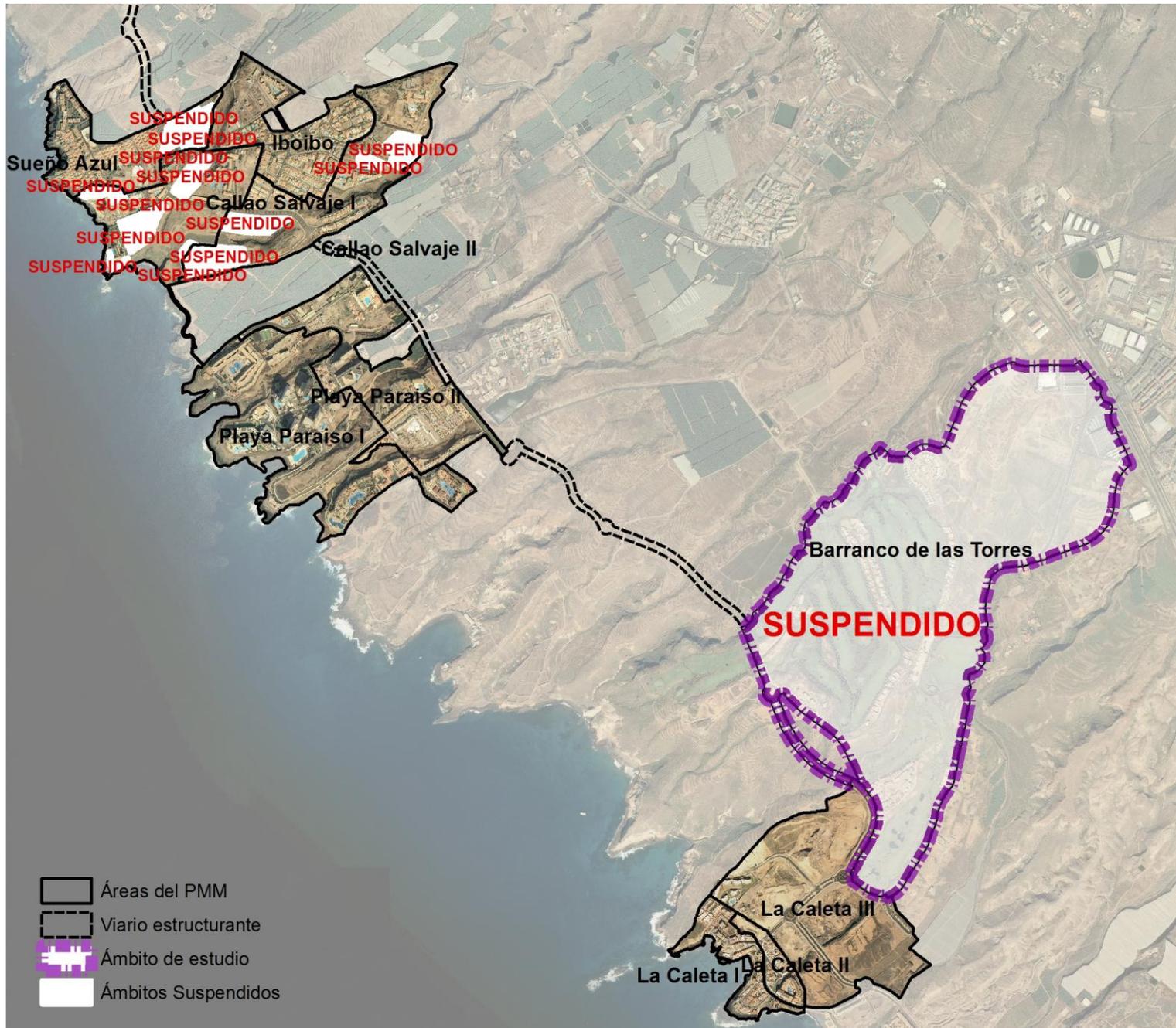


Imagen: Ámbito de estudio para la concreción del ámbito suspendido del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje.
Elaboración: Propia.



1.5 EL PROCESO METODOLÓGICO DE ELABORACIÓN DE LA PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA.

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 la suspensión, se elabora en primer lugar un análisis individualizado de las distintas determinaciones recogidas en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, que afectan al ámbito objeto 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, en su caso.

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 Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, que deben mantenerse suspendidos y proceder, en consecuencia, al levantamiento de la suspensión en el resto del núcleo.

Para determinar el ámbito o ámbitos susceptibles 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 de renovación.

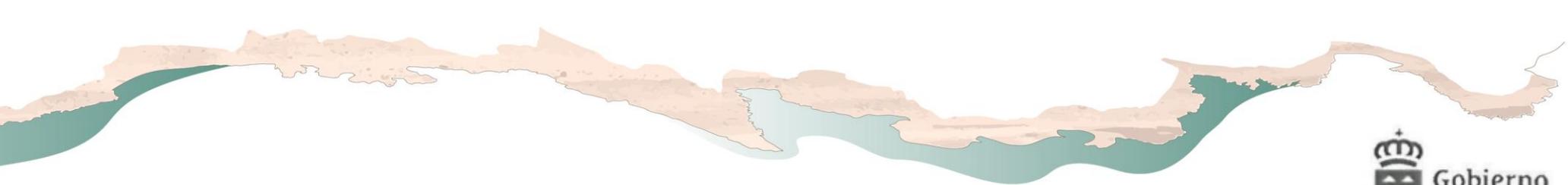
Tras la definición de la propuesta del ámbito de levantamiento de suspensión en el Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, se realizan las correcciones pertinentes en los Planos de Ordenación Pormenorizada, la Normativa y los anexos que correspondan, como consecuencia del acotamiento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

2. ESTUDIO DEL ACUERDO DE SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA.

2.1 INTRODUCCIÓN

Durante la tramitación del documento para la Aprobación definitiva del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, en el período de información pública y consulta, se solicitaron los correspondientes informes de las distintas





Administraciones Públicas que pudieran estar afectadas respecto a las determinaciones del Plan, así como a aquellas que deben emitir informe preceptivo.

El 19 de enero de 2016, una vez cumplimentados todos los trámites necesarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.4 de la Ley de Renovación, se celebra la continuación de la Reunión de Valoración Conjunta celebrada inicialmente el 24 de abril de 2015 (en la cual se había dejado sobre la mesa el documento ante la falta de informes preceptivos), de las propuestas contenidas en el PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, a la que fueron invitadas las administraciones y entidades 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 respectivamente por las administraciones consultadas. A dicha reunión, acudieron representantes del Ilustre Ayuntamiento de Adeje, del Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATFE), del Servicio Provincial de la Demarcación de Costas en Tenerife, el Viceconsejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, el equipo redactor del documento y las informantes contratadas al efecto. En dicha reunión, se adoptan una serie de acuerdos que implican introducir algunas modificaciones al documento, obteniendo la conformidad al mismo de las administraciones presentes, a lo que se sumaban los informes favorables recibidos de la Dirección General de Telecomunicaciones y Servicio Provincial de la Demarcación de Costas. Tanto la Asociación de Empresarios de Playa de Las Américas y Costa Adeje como la Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias solicitaron el aplazamiento de la celebración de esta reunión, entendiendo que el plazo de convocatoria no había sido suficiente, no obstante, al no ser entidades consultadas sino particulares, se decide por el Presidente de la Reunión proseguir con la misma. Asimismo, cabe destacar que a la Reunión de Valoración Conjunta no acudieron representantes del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, por las razones que veremos en el párrafo siguiente.

Con fecha de 21 de enero de 2016, se celebró la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC donde se discutió y analizó el documento del PMM de La Caleta, Playa Paraíso – Callao Salvaje. 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, si estando presente, en este caso, en la Ponencia Técnica celebrada. No obstante, se acuerda celebrar una comisión de seguimiento para tratar los temas controvertidos del informe del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife mencionado y se conviene elevar en el Acta de la Ponencia Técnica celebrada un acuerdo de mínimos conforme a lo avanzado y acordado en la misma, dejando para una Ponencia Técnica posterior el análisis técnico del resto de cuestiones pendientes, como paso previo a su presentación en la COTMAC correspondiente y su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Renovación.

En la citada Comisión de Seguimiento, celebrada el 25 de enero de 2016, se reiteran los acuerdos establecidos en la Reunión de Valoración Conjunta de 19 de enero de 2016 y en la Ponencia Técnica Occidental de 21 de enero de 2016, 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 compatibilidad de los usos turístico y residencial, en aquellas piezas calificadas con el uso turístico extrahotelero de villa turística, así como en lo que respecta a la ordenación recogida expresamente para la pieza 04016. Salvo las disconformidades manifiestas, se



concluye en la citada Comisión de Seguimiento que el resto de observaciones al documento expuestas 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.

Posteriormente, 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 se 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 las 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, 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.

Por lo tanto, la aprobación definitiva de forma parcial del documento, implicaba la suspensión del núcleo de Callao Salvaje y del Área de Barranco de Las Torres (situada en el núcleo de La Caleta), ambos en su totalidad, los cuales debían de ser levantados con posterioridad de conformidad con el procedimiento establecido al efecto.

En todo caso, como ya se ha dicho anteriormente, en ambos supuestos se decidió la suspensión total de dichos ámbitos sin hacer un estudio exhaustivo al efecto, lo que ha provocado que muchas de las piezas situadas en el interior de los mismos se vieran afectadas por la suspensión, cuando realmente no había motivo objetivo alguno para que eso fuera así, provocando con ello que diferentes propuestas de actuaciones dentro de dichos ámbitos se vieran afectadas, ralentizándose con esto su posible ejecución. Ante esto, es por lo que se ha decidido, en ambos casos (por separado, por los motivos expuestos anteriormente), realizar un estudio para la concreción del ámbito suspendido conforme a las razones concretas relacionadas en el Acuerdo de la COTMAC que así lo estableció, para con ello, delimitar concretamente aquellas piezas afectadas de forma real por dicho acuerdo, y levantar, en su caso, aquellas que, en ningún caso así lo fueran.

2.2 DETERMINACIONES DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA

Como ya hemos dicho, en el caso del Área de Barranco de Las Torres, en La Caleta, siguiendo el mismo criterio de cautela que para el núcleo de Callao Salvaje, se acordó la suspensión completa de la misma, no realizándose un análisis exhaustivo de las razones que lo justificaran, por lo que se procede en el presente documento al estudio de la casuística



de dicha suspensión, a los efectos de concretar aquellas piezas que se encuentran afectadas de forma clara y específica por las causas de la suspensión, para posteriormente, proceder al levantamiento de la suspensión de aquellas que no lo están.

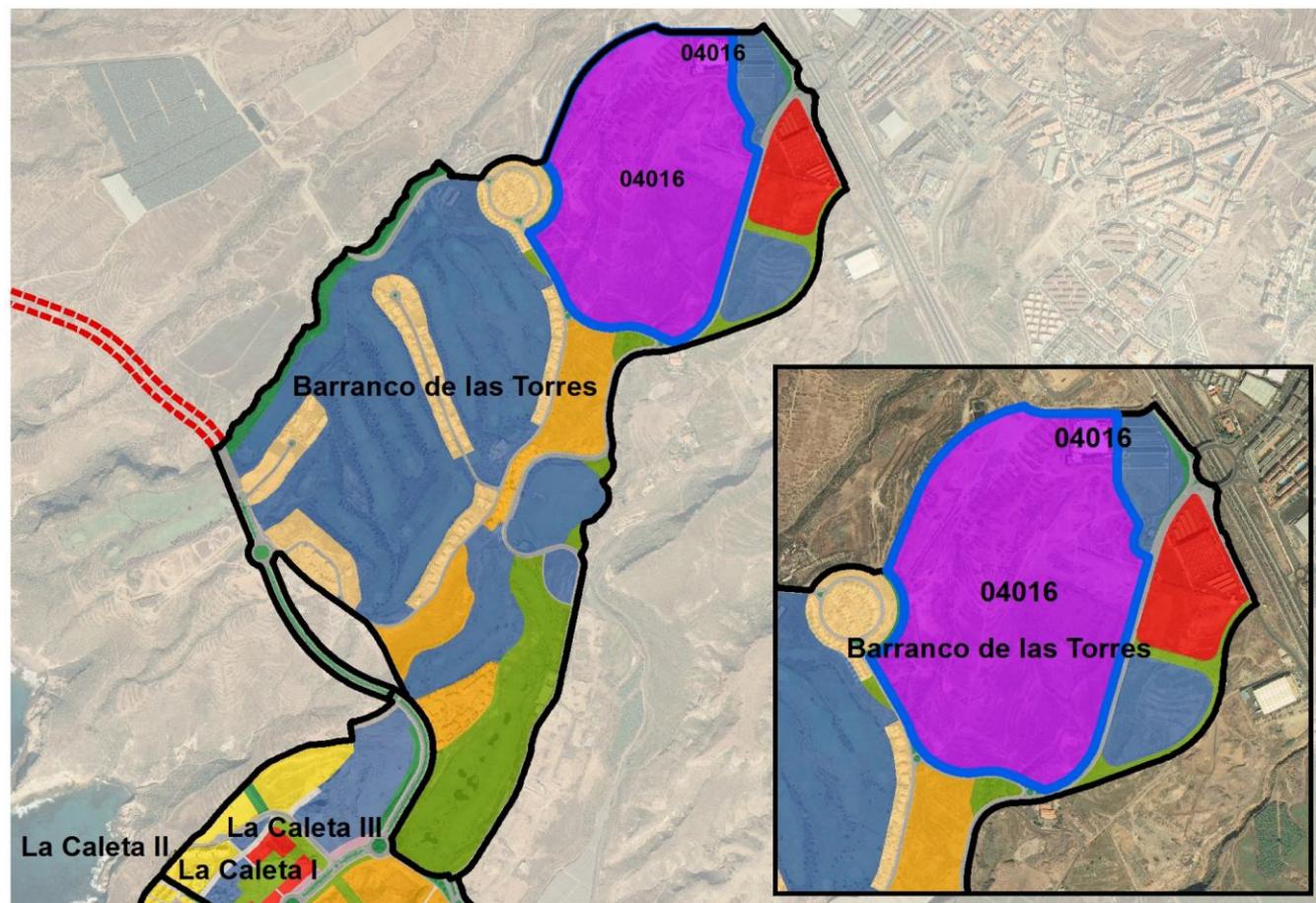
A continuación se relacionan cada una de las determinaciones de suspensión del Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, establecidas por el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, a fin de estudiar para cada una de ellas los ámbitos, áreas y/o piezas que se encuentren afectadas directamente por dichas determinaciones.

Como ya se mencionó anteriormente, el Decreto 20/2016, de 21 de marzo decide suspender 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 el núcleo de La Caleta, el área urbana de Barranco de Las Torres, para:

1) Que sobre la pieza 04016 opere la ordenación actualmente vigente.

Tal y como se desprende de los diferentes actos celebrados durante la tramitación para la aprobación definitiva de forma parcial del PMM de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, así como de los celebrados posteriormente para el levantamiento parcial de la suspensión de aquellas piezas no afectadas por dicha suspensión (concretamente para el núcleo de Callao Salvaje), se puede constatar que una de las razones por las cuales se ha suspendido el Área de Barranco de Las Torres, es por la presencia en ella de la pieza 04016, que junto a otro grupo de piezas situadas en la misma área, y por razones diferentes, han justificado dicha suspensión.

En el caso concreto de la pieza 04016, se ha considerado que, el hecho de que en la actualidad, y de forma paralela se encuentre en avanzado estado de tramitación el expediente de revisión parcial del Plan General de Ordenación de Adeje vigente que afecta de forma concreta a la misma, y a los efectos de evitar cualquier contradicción en lo que respecta a la ordenación planteada por ambos instrumentos, es por lo que se propuso que la suspensión afectase a dicha pieza (al final se decidió la suspensión completa del área) a los efectos de que sobre la misma operara la ordenación vigente en el momento concreto de la aprobación del PMM, para que en un momento ulterior, y una vez aprobada dicha revisión parcial, fuera de aplicación sobre la citada pieza la ordenación propuesta en la misma, en su caso. La pieza reseñada en la presente determinación se identifica en la siguiente imagen:



IDENTIFICACIÓN DE LA PIEZA AFECTADA POR EL ACUERDO PARA QUE OPERE LA ORDENACIÓN ACTUALMENTE VIGENTE

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
- Para que opere la Ordenación vigente

04016 Código de pieza

Imagen: Identificación de la pieza afectada 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.

Por ello, es por lo que se justifica el mantenimiento de la suspensión de la pieza afectada, a los efectos de que la cuestión suscitada sea resuelta en el momento procedimental.



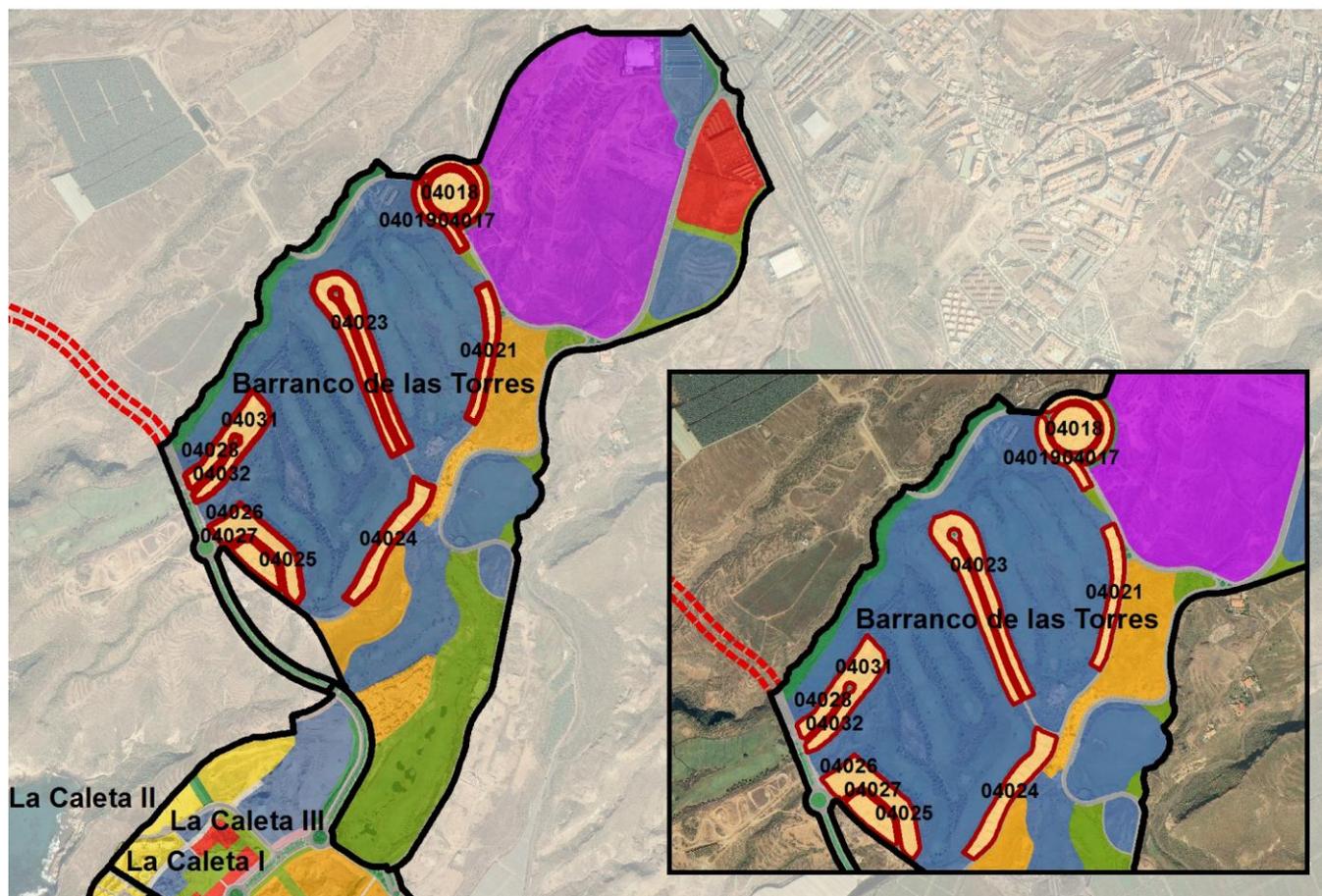
2) En lo que respecta la supresión de la compatibilidad de los usos turístico y residencial en las piezas 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032, calificadas con el uso turístico extrahotelero de villa turística.

En el caso concreto de las piezas mencionadas, a las cuales se les asigna como uso principal o característico el uso de alojamiento turístico en la categoría de VILLAS TURÍSTICAS, estando permitido, a su vez, el uso residencial, en la categoría de VIVIENDA UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE, con unas condiciones complementarias concretas para su posible materialización (toda vez que ambos tipos de edificaciones se consideraban similares desde el punto de vista urbanístico), desde el Informe del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife se considera esta ordenación incompatible, toda vez que entienden que no cabe que en una misma pieza puedan permitirse (nunca de forma simultánea, eso sí), usos turísticos y residenciales, por lo cual informan negativamente este aspecto del PMM.

Esta fue la razón por la cual, igual que en caso de las piezas situadas en el núcleo de Callao Salvaje con la misma casuística, se consideró necesario suspender todas aquellas piezas afectadas por este motivo, para que en una fase posterior se resolviera esta dualidad de usos especializando en uno u otro sentido, según correspondiera.

Por ello, es por lo que se justifica el mantenimiento de la suspensión de las piezas afectadas por la ordenación planteada, a los efectos de que la cuestión suscitada sea resuelta en el momento procedimental oportuno (sucede el caso similar que se planteó en su momento en el núcleo de Callao Salvaje).

Las piezas nº 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032 situadas en el núcleo de La Caleta, concretamente en el ámbito de Barranco de Las Torres, las cuales son reseñadas en la presente determinación, se identifican espacialmente en la imagen que se adjunta a continuación, a los efectos de poder situarlas expresamente en el territorio. Como se puede observar, la totalidad de dichas piezas se sitúa en los alrededores del campo de golf situado en la zona:



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
- Vial restringido

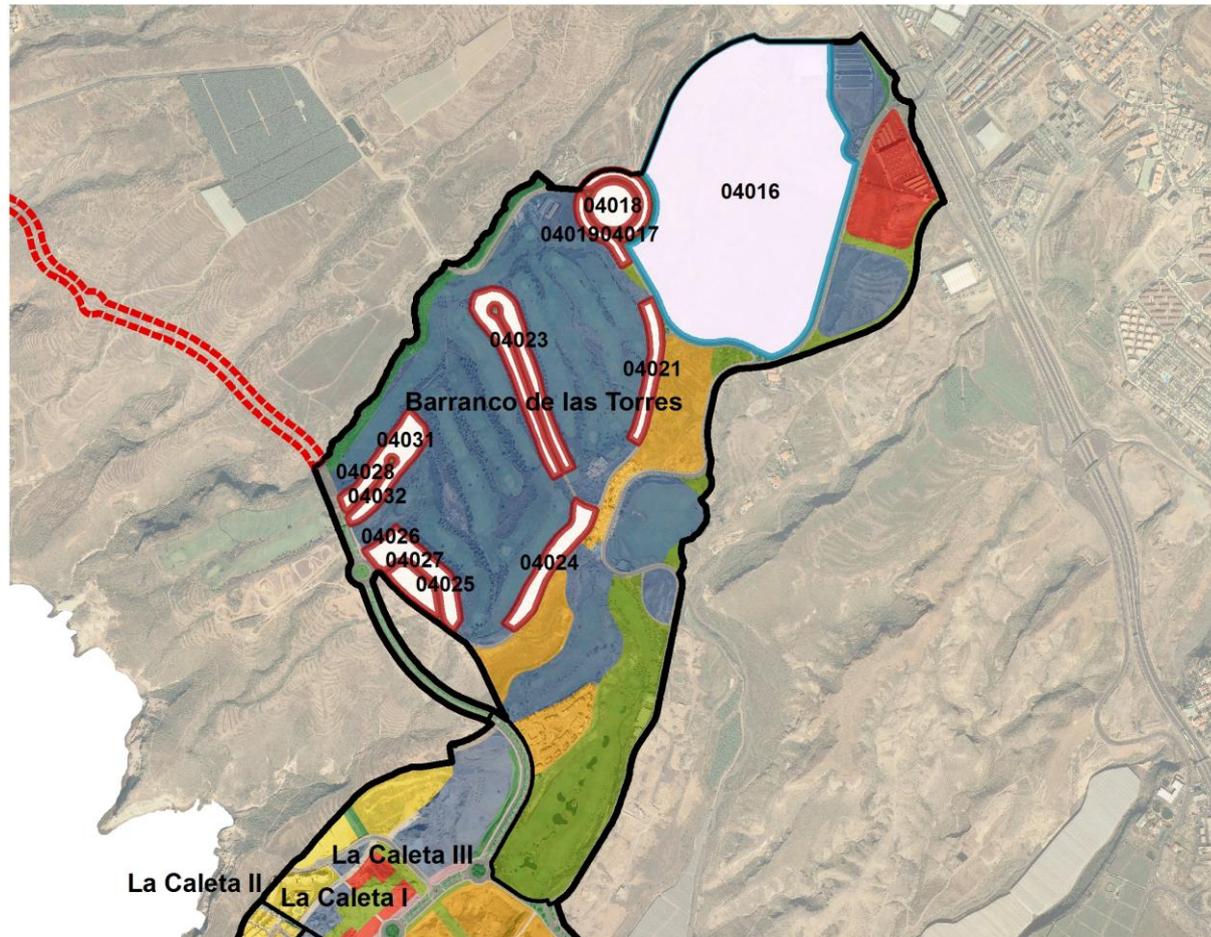
- Áreas del PMM
- Supresión compatibilidad turístico-residencial
- 04024 Código de pieza

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.

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 global o 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 Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta.



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

ESTUDIO_SUSPENSION_Ambito
MOTIVO DE AFECCIÓN

- 1 Para que opere la Ordenación Actualmente Vigente
- 2 Supresión compatibilidad turístico-residencial

 Áreas del PMM

Imagen: Identificación de las piezas afectadas por las dos 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.

Se puede observar que, salvo las piezas concretas mencionadas, todas ellas localizadas en el entorno del Campo de Golf, el resto de piezas presentes en el ámbito de estudio del presente documento, en principio, no se deberían haber visto



afectadas por el acuerdo de suspensión mencionado, toda vez que, en ningún caso, se mencionan expresamente dentro de las causas concretas que motivaron tal suspensión.

23

3. PROPUESTA DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES, NÚCLEO DE LA CALETA

Como puede comprobarse en la imagen del apartado anterior, respecto a la superposición del estudio de piezas afectadas por el acuerdo de aprobación definitiva parcial del PMM, dentro del Área de Barranco de Las Torres vemos que, excepto la gran pieza a la que se le asigna el uso característico de Espectáculos y Actividades Recreativas y a aquellas a las que se les asigna el uso característico de Villas Turísticas, el resto de piezas no se deberían ver afectadas por la suspensión acordada mediante Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que se acuerda la aprobación parcial del PMM objeto de estudio, y esto es así, porque sobre ellas no recae determinación alguna que justifique que sobre las mismas deban suspenderse las determinaciones del PMM.

Por tanto, se podría afirmar desde un primer momento, que dichas piezas son aptas para levantar su suspensión de forma integral sin generar ningún tipo de discusión al respecto, toda vez que no hay mención alguna sobre las mismas en el Decreto citado en el párrafo anterior.

En todo caso, entendemos que se requiere de un diagnóstico un poco más profundo, evaluando diferentes tipos 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, etc...antes de confirmar esta afirmación de forma definitiva.

Eso sí, en lo que respecta a las piezas concretas mencionadas expresamente en el acuerdo de aprobación definitiva parcial del documento, sí que debemos tener en cuenta que su levantamiento habrá de dejarse para un momento temporal posterior, necesitándose de una valoración más exhaustiva y la toma de decisiones previas a dicho levantamiento, toda vez que sobre las mismas sí que existen razones concretas que motivaron expresamente su suspensión.

En lo que respecta al presente estudio, procedemos a estudiar las actuaciones previstas en el núcleo, y más concretamente en el Ámbito de Barranco de Las Torres, y si fuera el caso, las posibles afecciones del levantamiento de la suspensión propuesto en la ejecución o viabilidad de las mismas.

3.1 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL NÚCLEO



A la hora de acotar el ámbito de suspensión en el Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, 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 se impida la renovación y mejora del espacio público o de establecimientos turísticos privados, en función de los casos, lo cual iría 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.

Cabe destacar que 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 al no estar del todo concretas, 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 si las mismas se llevaran a cabo.

Entre las iniciativas propuestas en el ámbito de estudio, podemos mencionar el interés de ejecutar establecimientos turísticos de lujo, así como un gran acuario, en alguna de las piezas suspendidas actualmente que no se encuentran relacionadas en el acuerdo de suspensión.

Teniendo en cuenta lo anterior, así como el estado actual de la zona, en la que muchas de las piezas allí presentes se encuentran sin ejecutar, permaneciendo así durante muchos años, es por lo que, al constar diferentes propuestas interesadas en ejecutar proyectos en dicho ámbito territorial, se ha considerado conveniente, y por ello se le ha encomendado esta labor al equipo redactor, el estudiar la verdadera motivación de la suspensión acordada, para con ello concretar aquellas piezas que realmente deben permanecer suspendidas y aquellas sobre las que se puede levantar dicha suspensión al no verse afectadas por motivos que así lo justifiquen.

A continuación se muestra una ortofoto de la zona, en la que se puede constatar que muchas de las piezas allí presentes permanecen sin ejecutar.



Imagen: Estado actual de la zona afectada en el Área de Barranco de Las Torres. **Fuente:** Google Earth.

Las diferentes actuaciones que se han planteado no pueden materializarse sin los parámetros y estipulaciones del PMM, que ha modificado ciertas determinaciones del planeamiento vigente, con la intención, precisamente, de que dentro del ámbito territorial del PMM, con carácter general, se promovieran actuaciones que aumentarían la calidad de los núcleos turísticos incluidos en él. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Preámbulo de la Ley de Renovación, que dice expresamente: “(...) se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Por la importancia del sector dentro de la economía canaria, sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; **las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones**”



obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación”. En todo caso, debido a que las actuaciones mencionadas pretenden ejecutarse en el ámbito de Barranco de Las Torres, las mismas se verían afectadas por el acuerdo de suspensión.

A la vista de las consideraciones expuestas, y con el objeto de que las actuaciones planteadas mejoren la competitividad del destino así como su calidad paisajística, toda vez que actualmente las piezas afectadas se hallan vacantes, y que de no haberse planteado los cambios propuestos en el PMM, posiblemente permanecerían así durante largo tiempo, se entiende que procede el levantamiento de la suspensión de las determinaciones del PMM sobre aquellas piezas no mencionadas expresamente en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo.

A continuación se realiza un análisis de las posibles actuaciones previstas en el ámbito de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, que cumplen con las determinaciones del PMM y con las exigencias del informe sectorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, 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 Área de Barranco de Las Torres, situada en el núcleo de La Caleta, como podemos observar en la siguiente imagen, el PMM no incluye expresamente actuación alguna, ni sobre el espacio público ni sobre el espacio privado.



1. INTERVENCIONES SOBRE LOS ESPACIOS PÚBLICOS



Imagen: Relación de intervenciones públicas incluidas en el PMM de La Caleta, Playa Paraíso – Callao Salvaje. **Fuente:** PMM de La Caleta Playa Paraíso – Callao Salvaje.

Por lo tanto, las actuaciones públicas incluidas en el PMM no están supeditadas a las determinaciones específicas del acuerdo de suspensión parcial del documento para con el Área de Barranco de Las Torres. Por lo anterior, el posible



levantamiento del ámbito de suspensión dependerá 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 *OP.2 Actuaciones del PMM*, las actuaciones públicas y privadas incluidas en el documento se localizan principalmente en el núcleo de Callao Salvaje (sobre el cual se ha realizado la misma labor de estudio previo al levantamiento parcial de la suspensión en dicho ámbito), en el núcleo de Playa Paraíso (el cual no se vio afectado por la suspensión acordada), y en el núcleo de La Caleta, en las Áreas de La Caleta I y La Caleta II, más próximas al mar, pero en ningún caso en el Área de Barranco de Las Torres.



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



Como se puede observar, en el núcleo de La Caleta, todas las actuaciones públicas se centran en la zona próxima a la costa, concretamente son las siguientes actuaciones:

INTERVENCIONES EN EL SISTEMA COSTERO

 01, Ejecución del Paseo Marítimo de La Enramada

 09, Ejecución del área estancial en El Cabezo

INTERVENCIONES EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ACTIVIDAD

 16, Mejora y acondicionamiento del paseo de La Caleta Tramo I

 17, Mejora y acondicionamiento del paseo de La Caleta Tramo II

 19, Ejecución del Parque La Caleta

 25, Mejora acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Las Artes

Por lo tanto, en lo que respecta a las actuaciones en el espacio público propuestas en el PMM en el núcleo de La Caleta, se puede promover el levantamiento de su suspensión dado que su desarrollo no está condicionado ni asociado a ninguna de las piezas del ámbito actualmente en suspenso, toda vez que no se plantea actuación alguna dentro del mismo, por lo cual dicho levantamiento o mantenimiento en su caso de la suspensión, no afecta de forma alguna a la futura ejecución de las actuaciones.

3.2 ÁMBITO PROPUESTO DE SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PMM

En virtud del estudio de las determinaciones del Decreto 20/2016, de 21 de marzo respecto al Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta y de las actuaciones previstas en el documento en el citado ámbito (en este caso, ninguna), se propone circunscribir la suspensión de las determinaciones del PMM a las piezas directamente afectadas por dicho acuerdo, cuya relación es la siguiente:

04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032.



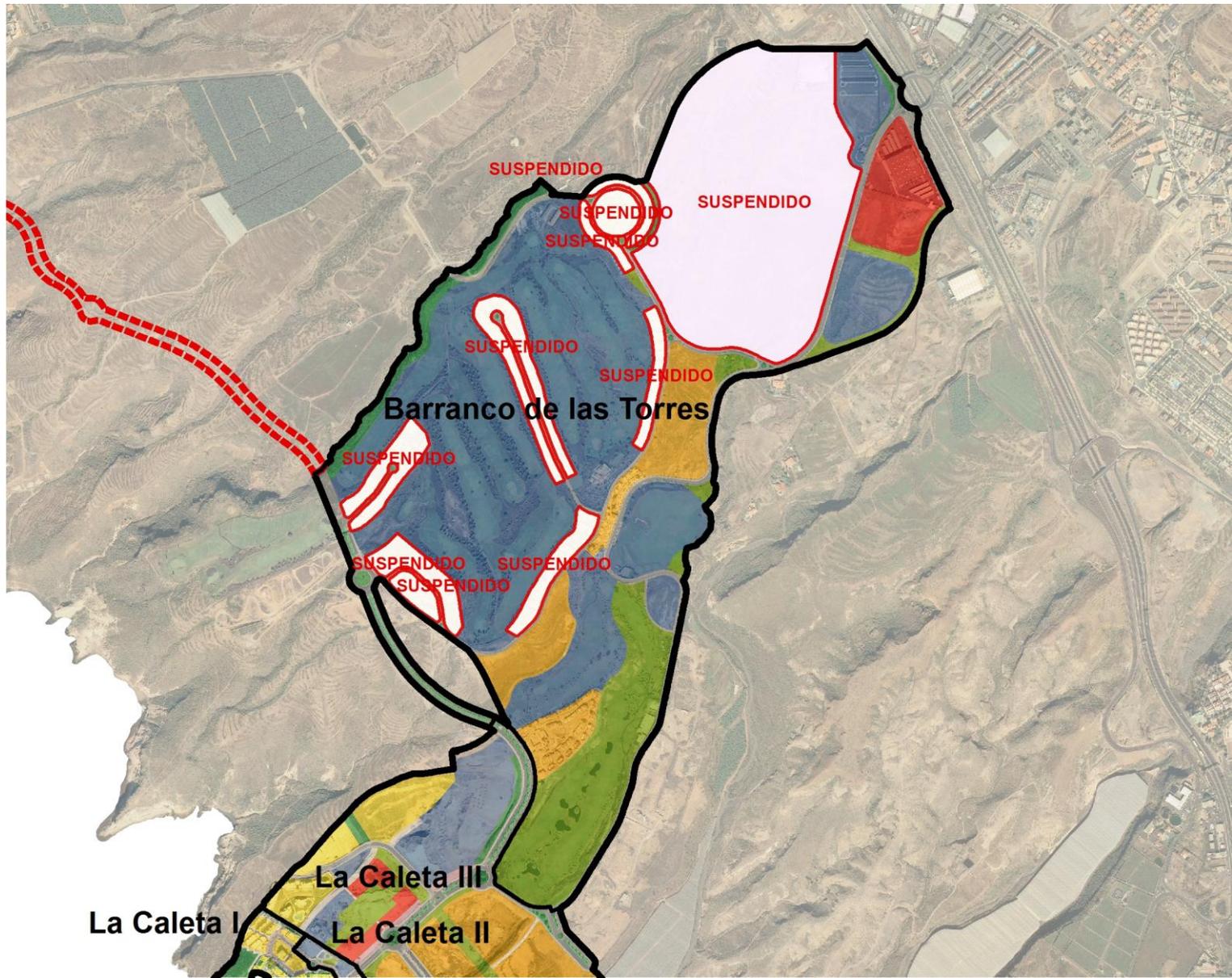


Imagen: Ámbito de suspensión propuesto en núcleo de La Caleta sobre el plano de ordenación pormenorizada del PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. Elaboración: Propia.



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 ha provocado 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 Excmo. Cabildo Insular de Tenerife que, por falta de consenso con dicho Cabildo y/o el Ilustre 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, de 21 de marzo 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, se acordó en la COTMAC de fecha 15 de abril de 2016, en relación con el asunto de presidencia allí planteado y ratificado por los vocales presentes, la realización de un estudio de la situación en aquel momento del núcleo de Callao Salvaje a los efectos de considerar el posible levantamiento de la suspensión en dicho núcleo turístico.

Viendo que se habían presentado propuestas interesantes a ejecutar en el ámbito suspendido sobre piezas concretas, y en aras de evitar posibles reservas de dispensa, se decidió que la propuesta de levantamiento de suspensión planteada en el núcleo de Callao Salvaje se circunscribiera a todas las piezas no afectadas por las determinaciones del Decreto 20/2016, de 21 de marzo (reflejadas en el estudio elaborado en su momento e identificadas en el plano correspondiente), una vez se verificó que las actuaciones previstas o futuras del PMM, no estaban condicionadas o supeditadas a las determinaciones de las piezas sobre las que se planteaba el mantenimiento de su suspensión.

Si bien, tal y como se desprende del acuerdo de la COTMAC de fecha 15 de febrero de 2016, el área urbana del Barranco de Las Torres también quedó suspendida, debido al escrito presentado por un propietario de parcelas incluidas en dicho ámbito de solicitud de rectificación de error de hecho en el documento, que requerían de un análisis pormenorizado y



en mayor profundidad de las razones de tal petición, que dilatarían en el tiempo el proceso de estudio del levantamiento de la suspensión planteado inicialmente, es por lo que no se incluyó dicho ámbito del Barranco de Las Torres en el objeto del estudio del levantamiento de la suspensión acordado en la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2016, y ello para no perjudicar las inversiones que se pretendían acometer, ya desde ese momento, en el núcleo de Callao Salvaje.

Teniendo en cuenta lo anterior, es por lo que se acuerda en ese acto que el estudio del levantamiento del ámbito suspendido de Barranco de Las Torres se efectuará posteriormente, lo cual se justifica en virtud del principio de economía y eficiencia administrativa, prevista en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

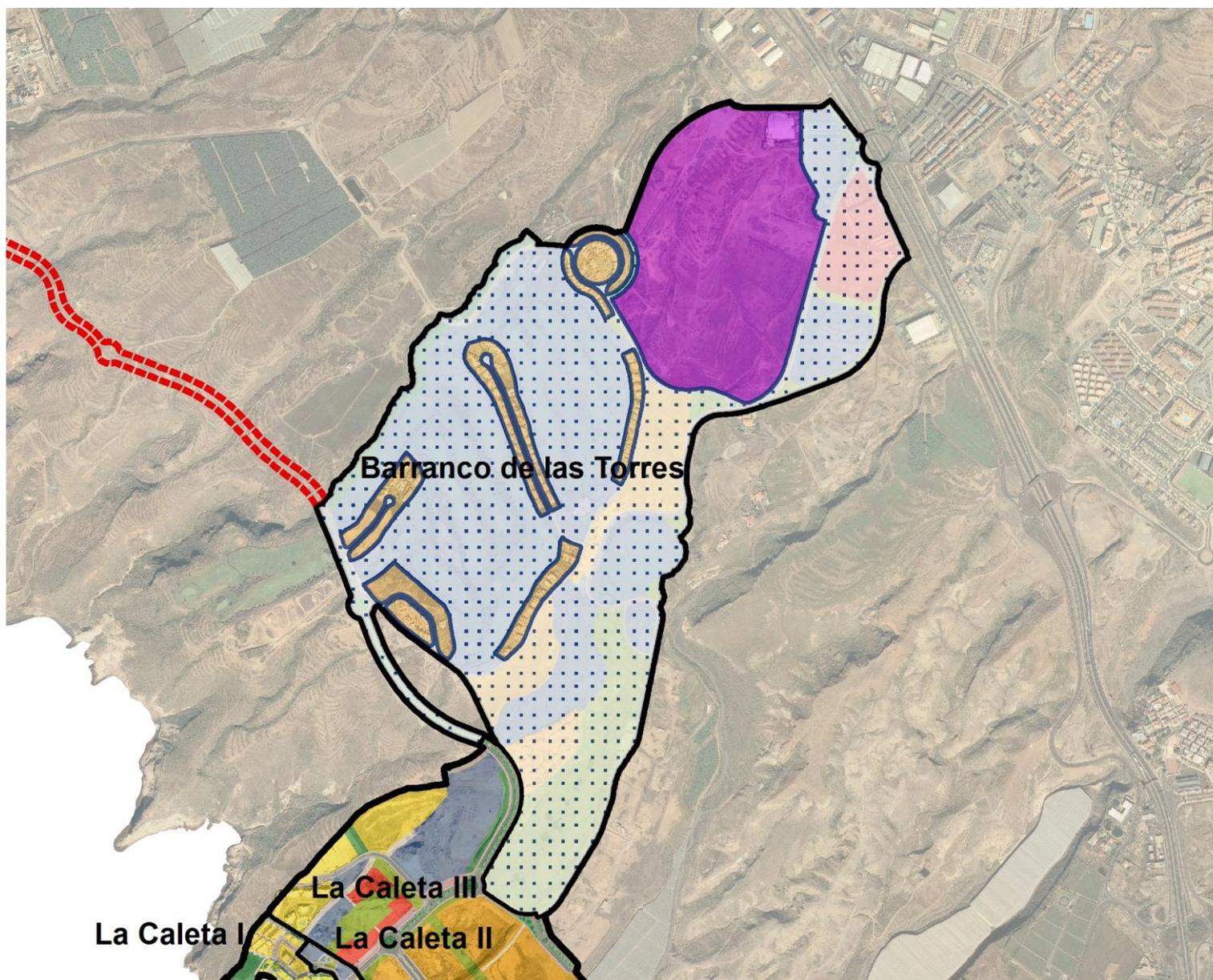
Al igual que en el caso del levantamiento parcial de la suspensión en el ámbito de Callao Salvaje, se considera justificada, en base al interés general, la necesidad de realización del presente Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el Acuerdo de la COTMAC (15-02-2016) y la propuesta del Levantamiento Parcial de la Suspensión en el ámbito de Barranco de Las Torres.

Por ello, es por lo que queda justificada la redacción del presente documento denominado “*Estudio para la concreción del ámbito suspendido de conformidad con el acuerdo de la COTMAC (15-02-2016). Ámbito de Barranco de Las Torres*”, en un momento posterior, quedando circunscrito el mismo específicamente al área urbana de Barranco de Las Torres, situada dentro del núcleo turístico de La Caleta, en el T.M. de Adeje, toda vez que con respecto al otro ámbito suspendido por el acuerdo mencionado, ya se ha procedido a realizar la misma labor, como se constata en los párrafos anteriores.

En todo caso, el levantamiento de la suspensión propuesta en aquellas piezas no afectadas por el acuerdo de suspensión desbloquearía varias intervenciones planteadas en la zona, con lo cual se contribuiría a la efectiva consecución de los objetivos de renovación y modernización que justificaron la aprobación del Plan.

El levantamiento de la suspensión no supone, en ningún caso, modificar las determinaciones del PMM establecidas para dicha área, sino eliminar la afección de la suspensión de las determinaciones contenidas en el ámbito por no estar afectadas por las determinaciones recogidas en el Acta de la COTMAC de 15 de febrero de 2016, y aprobadas posteriormente mediante Consejo de Gobierno. Por lo tanto, basándose en el presente estudio, se procederá al levantamiento de aquellas piezas que no están afectas por los motivos según los cuales se justificó tal suspensión, manteniéndose suspendidas aquellas que, de forma justificada, sí que lo están, cuyo levantamiento procederá realizarse en un momento posterior.

Concretando, en virtud del estudio de las determinaciones del Decreto 20/2016, de 21 de marzo respecto al Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta y de las actuaciones previstas en el documento en el citado ámbito (en este caso, ninguna), se propone circunscribir la suspensión de las determinaciones del PMM a las piezas directamente afectadas por dicho acuerdo, cuya relación es la siguiente: **04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032**, levantándose dicha suspensión en el resto de piezas del Área de Barranco de Las Torres, esto es: **04001, 04002, 04003, 04004, 04005, 04006, 04007, 04008, 04009, 04010, 04011, 04012, 04013, 04014, 04015, 04020, 04022, 4029 y 04030**.



 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 EN EL ÁREA DE BARRANCO DE LAS TORRES

Del presente estudio del ámbito y/o piezas susceptibles del levantamiento de suspensión, circunscrito al ámbito territorial del Área de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta, 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 enumeran 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). Ámbito de Barranco de Las Torres** se incluirá como Anexo III 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*, concretamente en el plano *OP.1_3 Ordenación Pormenorizada. Núcleo de La Caleta*, el plano *OP.1_4 Ordenación Pormenorizada. Núcleo de La Caleta* y el plano *OP.2 Actuaciones del PMM*, derivadas del procedimiento del **levantamiento parcial de la suspensión de las determinaciones del PMM**, necesario una vez se han concretado



las piezas sobre las que operan de forma específica las determinaciones del Acuerdo de suspensión parcial de las determinaciones del PMM en el ámbito de Barranco de Las Torres, en el núcleo de La Caleta. En dichos planos se modifica la representación gráfica del ámbito suspendido y se ajusta la referencia "SUSPENDIDO" en cada caso.

35

TOMO V: NORMATIVA

El documento denominado **Anexo a la Normativa afectado por el levantamiento parcial de la suspensión en el Área de Barranco de Las Torres, núcleo de La Caleta**, incorpora el Anexo Normativo que se ve afectado por el levantamiento de la suspensión, concretamente: *el Anexo I_ Tabla de Determinaciones de las Piezas*.

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 DE BARRANCO DE LAS TORRES**: se propone el mantenimiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas: **04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032**, levantándose dicha suspensión en el resto de piezas del Área de Barranco de Las Torres, esto es: **04001, 04002, 04003, 04004, 04005, 04006, 04007, 04008, 04009, 04010, 04011, 04012, 04013, 04014, 04015, 04020, 04022, 4029 y 04030**.

Por tanto, se modifican las tablas de determinaciones de las piezas del Área Urbanas 04_Barranco de Las Torres, las cuales deben ser reemplazadas por las tablas incluidas en el documento denominado **Anexo a la Normativa afectado por el levantamiento parcial de la suspensión en el Área de Barranco de Las Torres, núcleo de La Caleta**.

Las tablas de determinaciones de las piezas del resto de áreas urbanas presentes en el núcleo de La Caleta (Área Urbana 01_ La Caleta I, Área Urbana 02_ La Caleta II y Área Urbana 03_ La Caleta III) no se ven modificados por esta propuesta de levantamiento de suspensión, toda vez que la misma, aun planteándose sobre el núcleo de La Caleta, se circunscribe expresamente al Área Urbana de Barranco de Las Torres, que fue la afectada por el acuerdo de suspensión.

En lo que respecta al resto de Anexos a la Normativa del PMM, desde el presente documento no se plantean modificaciones, por lo cual no se incluye mención alguna sobre los mismos.

Como ya hemos dicho con anterioridad, las fichas de actuaciones en el espacio público no se ven modificadas por esta propuesta de levantamiento de suspensión, toda vez que en el ámbito de estudio no se ha planteado desde el PMM actuación alguna. 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.

Conviene aclarar que el levantamiento de la suspensión propuesto no supone introducir modificaciones a las determinaciones del PMM recogidas en el documento que fue sometido a la Aprobación definitiva de forma parcial por el Consejo de Gobierno. Por tanto, en todo caso, en aquellos Anexos modificados por el presente documento simplemente se elimina la marca de “SUSPENDIDO” a los efectos de que se considere que en aquellas piezas afectadas serán de aplicación las determinaciones del PMM una vez sea aprobada la propuesta de levantamiento parcial de la suspensión conforme al procedimiento establecido al efecto.

4. EQUIPO REDACTOR

Equipo de Gesplan

Arquitecto

Mónica Carolina Socas Hernández.

Jurista:

Carlos J. Sayas Casanova.

Delineante:

Juan Manuel Cruz Herrera

Administrativo:

Juan Roberto López Velázquez