

## 3. CONTENIDO OPERATIVO DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 3.1. INTRODUCCIÓN: LAS ACTUACIONES DEL PMM

Todo plan urbanístico –y el PMM lo es, según señala el artículo 7.1 de la LRMTC– tiene dos vertientes: una que puede denominarse **reguladora** y otra que cabe calificar de **ejecutiva**.

El contenido de la primera lo constituyen fundamentalmente *determinaciones normativas* que tienen por objeto establecer el régimen de derechos y deberes de la propiedad inmueble así como las condiciones que deben respetar los actos que, justamente, son objeto de regulación urbanística. La clasificación y categorización del suelo, por ejemplo, es una determinación propia del *plan regulador*, ya que a través de la misma (y por referencia a la Ley) se define el contenido de derecho de propiedad.

La nota diferencial relevante entre la parte *reguladora* de un plan y su contenido ejecutivo, es que la primera no implica necesariamente que se proponga realizar ninguna actuación. Esta diferencia es especialmente clara en los ámbitos urbanos consolidados, sobre los que el plan que establece la ordenación pormenorizada señala en cada pieza las condiciones que debe cumplir la edificación o el régimen de admisibilidad de usos pormenorizados. Sin embargo, que una parcela tenga establecidas estas determinaciones (como siempre debe ser) no quiere decir que desde el plan se prevea que sobre la misma debe llevarse a cabo ninguna actuación. Los propietarios de una parcela edificada podrán solicitar la ejecución de distintos actos cuya regulación es objeto del plan (tanto de uso como de edificación) y, en ese caso, habrán de cumplir las normas contenidas en el mismo. Pero estas **actuaciones** sólo lo serán en el momento en que se lleven a cabo, sin que puedan considerarse previstas en el plan y, por tanto, parte de su contenido.

Muy distintas son, en cambio, las determinaciones de planeamiento que pueden considerarse *ejecutivas*, aquellas que en la doctrina se han incluido tradicionalmente bajo el epígrafe "ejecución del planeamiento". Así, por ejemplo, la delimitación de una unidad de actuación –aunque sea privada– tiene este carácter ya que con la misma el plan está estableciendo que, en un plazo determinado, dichos terrenos deben urbanizarse; también la previsión de la expropiación de unos terrenos que, siendo de dominio privado, se califican con destino dotacional público. Son estas determinaciones las que propiamente pueden denominarse **actuaciones** del planeamiento (no las que tienen un contenido regulador aunque se apliquen sobre eventuales actuaciones futuras). Y son justamente las *actuaciones* que forman parte del contenido del Plan las que han de ser objeto de análisis en cuanto a su viabilidad económica (a tal fin se introduce en el artículo 15 del RDL 2/2008 –según modificación por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013– la memoria de sostenibilidad económica).

Como ya se ha expuesto en el capítulo 1.2.5 de esta Memoria, el PMM, en tanto plan urbanístico, presenta las dos vertientes y, por tanto, contiene tanto determinaciones reguladoras como ejecutivas. Las segundas conforman lo que llamamos las actuaciones del PMM y a cuya descripción y justificación se refiere el presente capítulo.

### 3.2. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

#### 3.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Los Planes de Modernización se configuran como instrumentos ejecutivos que actúan sobre los núcleos turísticos consolidados con el fin de regenerar las infraestructuras y los establecimientos de alojamiento turístico y de oferta complementaria. Las actuaciones sobre el espacio público propuestas en el presente documento están dirigidas a la mejora y dinamización de la Ciudad Turística en consonancia con el

modelo de ordenación establecido. Conforme a este objetivo, en las actuaciones públicas se posibilita la implantación de nuevos usos y actividades acordes con el impulso turístico, así como que éstas puedan ser ejecutadas y gestionadas mediante una concesión. Esta fórmula incide en la posibilidad directa de que actuaciones de interés tengan la financiación necesaria para su ejecución y mantenimiento posterior.

El PMM de Costa Adeje contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles y los espacios libres públicos, a los cuales se hace partícipes de los diferentes entornos, potenciando la presencia de la imagen del espacio natural en el interior de la trama urbana, a partir de los siguiente objetivos genéricos:

- Mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental.
- Organización de la red viaria.
- Fomento del transporte público y mejora de la movilidad.
- Mejora y ampliación del sistema de aparcamientos.
- Recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal.
- Inclusión de nuevos espacios libres.
- Incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.

Con el fin de aportar una imagen unitaria del espacio público, se establecen criterios de materiales y diseño en relación a los espacios libres y las vías públicas, tanto rodadas como peatonales, reorganizando y limitando la presencia del automóvil, con propuestas en el ajardinamiento, mobiliario urbano y acabados de la urbanización, aumentando las zonas de sombra y estancia, que se constituyen a modo de manual básico de la imagen del espacio público y que contribuyen a construir la nueva identidad de las ciudades turísticas de Costa Adeje-Arona vinculada a los colores y formas de su paisaje.

En relación con lo anterior, el PMM de Costa Adeje recoge una serie de actuaciones concretas de iniciativa pública contempladas en el Plano *OP-02 Actuaciones y ámbitos de desarrollo* a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en los correspondientes artículos de la normativa, así como los parámetros incluidos en las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones.

De esta forma, el PMM actúa sobre treinta y nueve puntos del espacio público, integrando en las mismas las intervenciones propuestas en los trabajos desarrollados por el Cabildo de Tenerife y el resto de administraciones públicas en el ámbito de la Ciudad Turística. Estas actuaciones se han agrupado en los cuatro sistemas urbanos descritos en las líneas estratégicas y a su vez, en grupos de actuaciones de similares características y objetivos que a continuación se exponen:

#### 1. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO

- A) mejora y acondicionamiento de un paseo marítimo continuo y accesible
- B) mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de accesos rodados a la costa (vías sin salida)

#### 2. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- A) mejora y acondicionamiento de vías peatonales transversales a la costa
- B) mejora y acondicionamiento de espacios libres existentes



- C) ejecución de espacios libres
- D) ejecución de equipamientos comunitarios

### 3. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL

- A) mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de avenidas comerciales

### 4. ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD

- A) ejecución de carril bici
- B) creación de plazas de estacionamiento en vías públicas
- C) rediseño de intersecciones viarias
- D) modificación de la sección de calles para mejorar la circulación del tráfico rodado
- E) mejora, acondicionamiento y ampliación de conexiones peatonales transversales existentes sobre la tf-1
- F) ejecución de conexiones peatonales transversales sobre la tf-1
- G) adecuación de la estación de guaguas
- H) mejora y acondicionamiento de recorridos peatonales vinculados a los equipamientos estructurantes

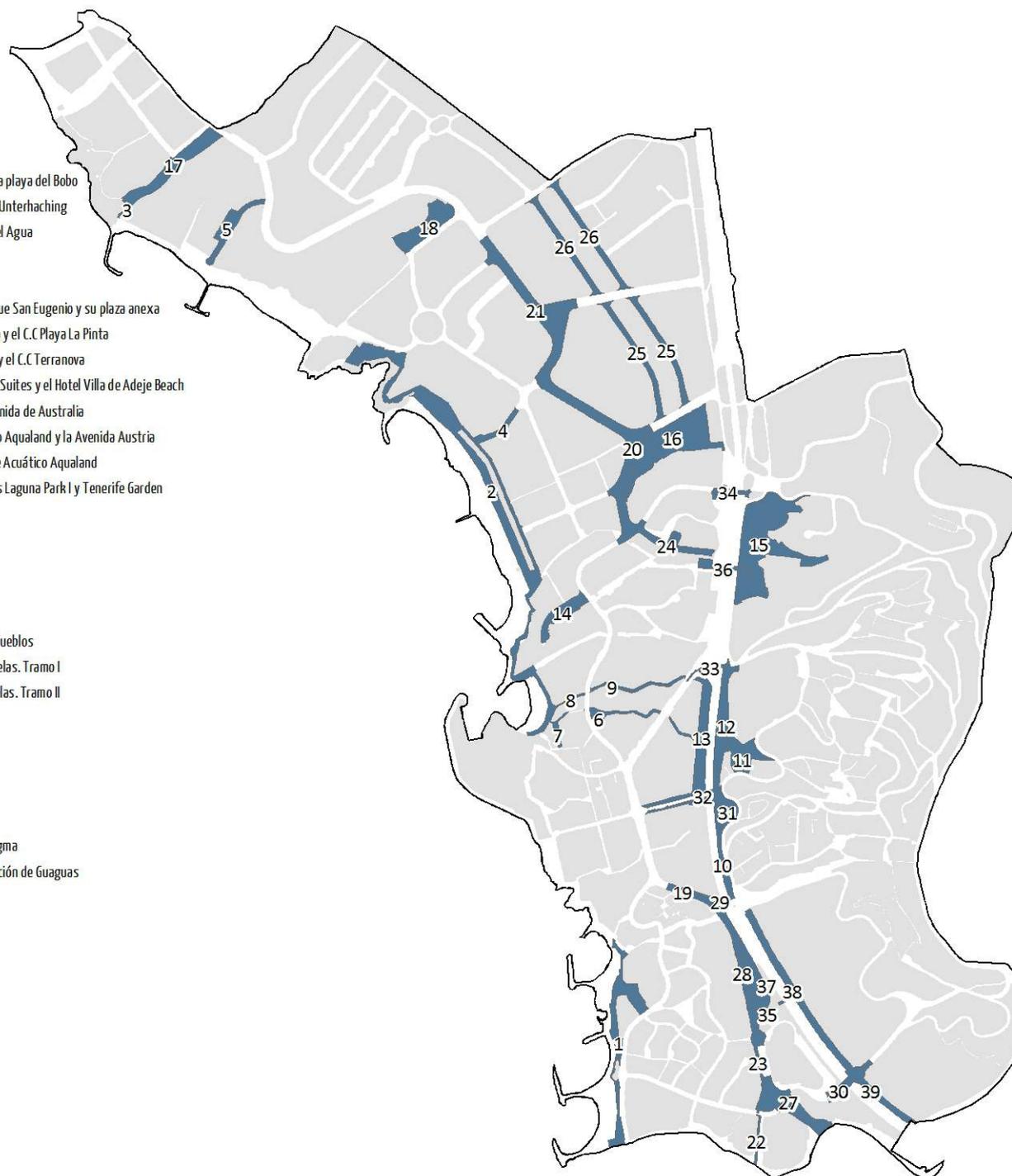
La delimitación del área de intervención en suelo público es orientativa, y podrá sufrir modificaciones al incorporarse a la misma los suelos privados de interés público situados en el entorno de los establecimientos y terrazas de los establecimientos comerciales anexos, si se entiende que favorece a dar una solución de continuidad a la imagen urbana que se pretende alcanzar. Para que esta intervención adquiera un significado urbanístico pleno se deberán desarrollar mediante el instrumento administrativo apropiado público-privado, acuerdos con la esfera privada para unificar los espacios públicos con los privados. El coste estimado será el imputado al agente financiador de la administración pública.

Cada una de las intervenciones sobre el espacio público se detalla pormenorizadamente en el Fichero de Actuaciones Públicas, anexo IV-A al Tomo V, y contiene recomendaciones orientativas sobre el concepto de la actuación que se pretende recrear. La materialización de las mismas vendrá determinada por unas líneas de diseño, que proporcionen una mejora de la competitividad, así como una identidad única del lugar. Éstas, vienen recogidas anteriormente en esta Memoria de Ordenación, y se regulan en el *Título V Condiciones normativas en intervenciones en el espacio público* del Tomo V: Normativa. La priorización y la programación de las actuaciones públicas se detalla en el Tomo X del Estudio Económico.

Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público del ámbito territorial del PMM de Costa Adeje deberán observar, además de las medidas ambientales establecidas de forma genérica, las medidas ambientales específicas, en su caso, expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.

#### ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

- 01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
- 02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
- 04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
- 05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril
- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque
- 19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos
- 20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
- 21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II
- 22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23 Ejecución de carril bici en la Avenida de los Pueblos. Tramo Magma
- 24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II
- 27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma
- 28 Ampliación de la sección de la Avenida de los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas
- 29 Plataforma de San Eugenio I
- 30 Plataforma de la Avenida V Centenario
- 31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33 Plataforma de La Avenida Europa
- 34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí
- 35 Plataforma del Siam Park
- 36 Plataforma del Parque San Eugenio
- 37 Adecuación de la Estación de Guaguas
- 38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall



Plano: Actuaciones en el espacio público en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



INTERVENCIÓN	FAMILIA	SISTEMA				PROUESTA POR		SUPERFICIE
		COSTERO	EE.LL.	COMERCIAL	MOVILIDAD	PMM	CRET	
01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	1-A	●				■		16.876 m <sup>2</sup>
02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	1-A	●					■	50.733 m <sup>2</sup>
03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	1-A	●				■		433 m <sup>2</sup>
04 Mejora acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris	1-B	●					■	3.008 m <sup>2</sup>
05 Mejora acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril	1-B	●				■		7.579 m <sup>2</sup>
06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa	2-A		●				■	3.783 m <sup>2</sup>
07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta	2-A		●				■	1.322 m <sup>2</sup>
08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova	2-A		●				■	515 m <sup>2</sup>
09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situado junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach	2-A		●				■	3.180 m <sup>2</sup>
10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	2-B		●			■		5.137 m <sup>2</sup>
11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	2-B		●			■		9.416 m <sup>2</sup>
12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	2-B		●			■		11.909 m <sup>2</sup>
13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden	2-B		●				■	13.451 m <sup>2</sup>
14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo	2-B		●			■		7.163 m <sup>2</sup>
15 Ejecución del Parque San Eugenio	2-C		●			■		40.641 m <sup>2</sup>
16 Ejecución del Parque Mare Verde	2-C		●				■	29.585 m <sup>2</sup>
17 Ejecución del Parque Barranco del Agua	2-C		●			■		13.994 m <sup>2</sup>
18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	2-D		●			■		12.556 m <sup>2</sup>
19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos	3-A			●			■	2.206 m <sup>2</sup>
20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I	3-A			●			■	28.972 m <sup>2</sup>
21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II	3-A			●		■		23.200 m <sup>2</sup>
22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia	4-A				●		■	1.198 m <sup>2</sup>
23 Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	4-A				●		■	1.011 m <sup>2</sup>
24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla	4-B				●		■	6.373 m <sup>2</sup>
25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	4-B				●	■		14.393 m <sup>2</sup>
26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	4-B				●	■		14.165 m <sup>2</sup>
27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	4-C				●		■	15.401 m <sup>2</sup>
28 Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	4-D				●		■	12.350 m <sup>2</sup>
29 Plataforma de San Eugenio I	4-E				●	■		1.865 m <sup>2</sup>
30 Plataforma de la Avenida V Centenario	4-E				●	■		2.773 m <sup>2</sup>
31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	4-E				●	■		7.416 m <sup>2</sup>
32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	4-E				●	■		3.843 m <sup>2</sup>
33 Plataforma de La Avenida Europa	4-E				●	■		1.516 m <sup>2</sup>
34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	4-E				●	■		2.205 m <sup>2</sup>
35 Plataforma del Siam Park	4-F				●	■		523 m <sup>2</sup>
36 Plataforma del Parque San Eugenio	4-F				●	■		3.631 m <sup>2</sup>
37 Adecuación de la Estación de Guaguas	4-G				●	■		10.382 m <sup>2</sup>
38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park	4-H				●	■		13.477 m <sup>2</sup>
39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall	4-H				●	■		7.333 m <sup>2</sup>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones en el espacio público y correspondencia con actuaciones propuestas por otras administraciones públicas. Elaboración: Propia

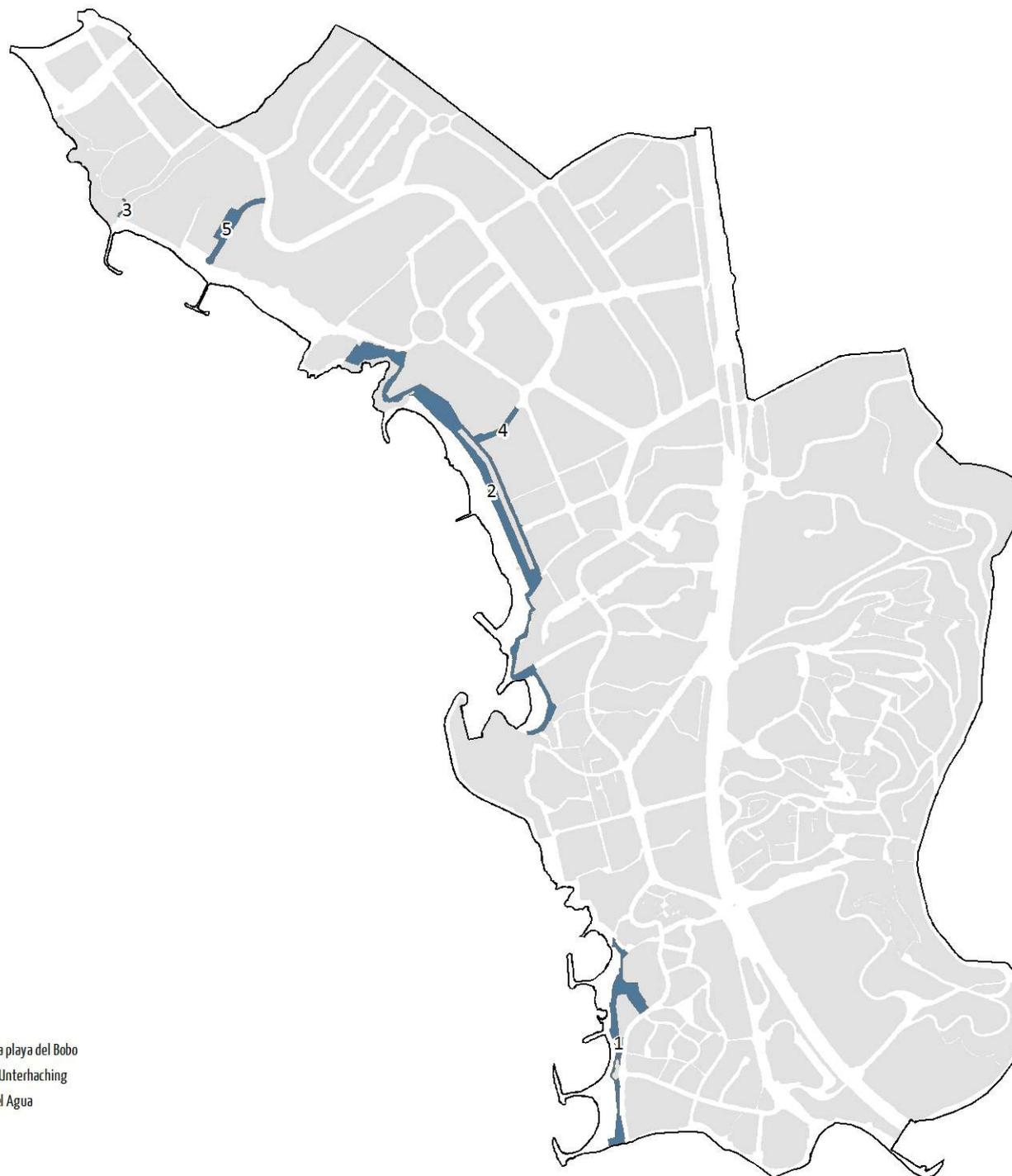
A continuación se expone la matriz general de Materiales utilizados en las 39 intervenciones públicas del presente PMM, así como la localización general dentro del ámbito de la Zona Turística de Adeje:

	Pavimentos estancias	Pav. recorridos	Mob. estancias	Mob. recorridos	Vegetación	Luminarias	Materiales superficiales	Pistas	Calzada	Especiales												
	color claro, formas suaves	color claro maderas	color oscuro, formas geo.	color oscuro, formas geo.	color claro, formas suaves	porte alto	porte medio	porte bajo	porte alto	porte medio	rasante	color claro	callado	picón	rocas basalto	carril bici	running	adoquín	asfalto	apts. gym	esculturas	proyección
01 Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
02 Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
03 Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
04 Calle Paris	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
05 Calle El Beril	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
06 Vía peatonal junto a los Apts. Parque San Eugenio y su plaza anexa	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
07 Vía peatonal junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
08 Vía peatonal junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
09 Vía peatonal junto al H. Flamingo Suites y el H. Villa de Adeje Beach	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10 Área ajardinada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11 Espacio libre entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12 Espacio libre entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13 Espacio libre entre la TF-1 y los Apts. Laguna Park I y Tenerife Garden	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
14 Calle Valencia y el espacio libre anexo	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
15 Parque San Eugenio	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
16 Parque Mare Verde	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
17 Parque Barranco del Agua	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
18 Equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
19 Avenida de Los Pueblos	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
20 Avenida de Bruselas. Tramo I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
21 Avenida de Bruselas. Tramo II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
22 Carril bici en la Calle Bolivia	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
23 Carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
24 Aparcamientos en la Calle Castilla	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
25 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
26 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
27 Intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
28 Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
29 Plataforma de San Eugenio I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30 Plataforma de la Avenida V Centenario	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
33 Plataforma de La Avenida Europa	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
35 Plataforma del Siam Park	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
36 Plataforma del Parque San Eugenio	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
37 Adecuación de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
38 Eje peatonal del Siam Park	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
39 Viario de acceso al centro comercial Siam Mall	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Plano: Matriz General de los materiales de las Actuaciones en el espacio Público en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



### 3.2.2. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO

-  01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
-  02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
-  03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
-  04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
-  05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril

Plano: Actuaciones sobre el Sistema Costero en el PMM de Adeje. **Elaboración:** Propia

### 1-A) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE UN PASEO MARÍTIMO CONTINUO Y ACCESIBLE

Se incluyen en esta familia de intervenciones, las actuaciones dirigidas a la creación de un paseo marítimo continuo reconocible, accesible y sin obstáculos, que permita recorrer peatonalmente el frente costero de la Ciudad Turística desde la Playa de La Enramada (en Adeje) hasta la Playa de Los Tarajales (en Arona), y disfrutar de la gran diversidad de espacios que surgen a lo largo de la costa.

Conforman este grupo las siguientes actuaciones:

- 01: Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo
- 02: Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03: Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua

En función del grado de renovación de las infraestructuras y las obras de urbanización que requieran, las actuaciones identificadas en este grupo pueden requerir dos niveles de intervención: bajo (renovación parcial de tramos peatonales existentes) o alto (tramos peatonales de nueva ejecución). La actuación número 03 *Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua* requiere la construcción de un paso elevado sobre el Barranco del Agua que conecte los tramos de paseo existente en los márgenes del citado barranco.

Las actuaciones sobre el Paseo Marítimo resuelven el encuentro del espacio urbano con la costa conforme a los siguientes criterios de intervención comunes:

- a) Clarificar los recorridos peatonales mediante un adecuado diseño, ampliando la sección útil del paseo en aquellos puntos que sea viable técnicamente y no conlleven la expropiación de espacios privados para su materialización.
- b) Mejorar los accesos a las playas y al paseo, así como la conexión entre las diferentes cotas del paseo marítimo, garantizando el tránsito de personas con movilidad reducida.
- c) Disponer del balizamiento necesario que permita el recorrido ciclista a lo largo del paseo.
- d) Propiciar la incorporación de áreas estanciales y miradores que favorezcan la implantación de actividades o servicios complementarios a lo largo de su recorrido, aprovechando las potencialidades de los recursos paisajísticos presentes en el entorno.
- e) Integrar en el diseño espacios de sombra (vegetación de alto porte y pérgolas), capaces de mitigar los efectos del sol, favoreciendo el paseo y la estancia a lo largo de su recorrido.
- f) Emplear materiales de alta durabilidad capaces de resistir el paso del tiempo en condiciones de ambiente salino y alta radiación solar.
- g) Eliminar los escombros y la vegetación invasora presente en los cauces de los barrancos que atraviesan el paseo.

Con carácter específico, la actuación 05 requiere el estudio del comportamiento hidráulico del Barranco del Agua, con el fin de prever en su diseño medidas correctoras ante posibles crecidas del cauce.



GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COSTERO		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
1-A	NUMERO	NOMBRE		
●	01	Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	16.876,71	1.687.600
●	02	Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	51.645,54	12.703.208
●	03	Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	433,89	151.550
		<b>TOTALES</b>	<b>89.956,14</b>	<b>14.542.358</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 1-A del Sistema Costero del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 1-B) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE ACCESOS RODADOS A LA COSTA (VÍAS SIN SALIDA)

El objetivo principal de las actuaciones incluidas en este grupo es potenciar y mejorar los accesos a la costa desde las vías sin salida existentes junto al paseo marítimo, priorizando la circulación peatonal en detrimento del vehículo.

Se incluyen en esta familia las siguientes actuaciones:

- 04: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris
- 05: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril.

En estas actuaciones se propone la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización (nivel de intervención bajo) conforme a los siguientes criterios:

- a) Redimensionar la sección de la vía a favor del peatón, ampliando las aceras. Para la consecución de este objetivo se adoptarán medidas como:
  - la reducción del carril de circulación a la sección mínima necesaria.
  - la eliminación de las plazas de aparcamiento en superficie a lo largo de la vía (salvo en las bolsas de aparcamiento existentes que mantendrán su número de plazas)
  - la transformación de la calle en una vía de tráfico restringido, que solo permita el acceso a los garajes, a los vehículos de abastecimiento y bolsas de aparcamiento, permitiendo en la medida de lo posible apeaderos para las guaguas turísticas.
  - la optimización de las bolsas de aparcamiento creando un anillo de circulación único.
  - la adecuada definición y separación de las áreas de tránsito peatonal y rodado, mediante una banda ajardinada, disponiendo vegetación de alto porte como elemento separador de ambientes.
- b) Mejora de los accesos al paseo marítimo, aumentando su sección útil y adaptándolas al tránsito de personas con movilidad reducida.

- c) Generar zonas de estancia en su encuentro con el paseo marítimo, disponiendo en todo caso de mobiliario apto para el descanso y pérgolas que garanticen zonas de sombra.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COSTERO		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
1-B	NUMERO	NOMBRE		
●	04	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle Paris	3.008,89	451.200
●	05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril	7.579,73	1.136.850
		<b>TOTALES</b>	<b>10.588,62</b>	<b>1.588.050</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 1-B del Sistema Costero del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

El presente Plan de Modernización propone, a modo de recomendación, que en la *Continuación del paseo marítimo en la playa de La Enramada*, espacio situado en un suelo urbanizable en proceso de ejecución, se tomen en consideración las siguientes medidas: mejorar la conexión de la playa de La Enramada con la Ciudad Turística, a través del trazado de un paseo marítimo que complete y dé continuidad al eje litoral de Costa Adeje e integre los accesos existentes junto a otras nuevas conexiones, que faciliten la movilidad peatonal y el acceso directo a la playa.





## ADECUACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE BARRANCO DE TROYA Y PLAYA DEL BOBO

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA COSTERO



Plano situación



Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención



## ADECUACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE BARRANCO DE TROYA Y PLAYA DEL BOBO



Concepto de la intervención

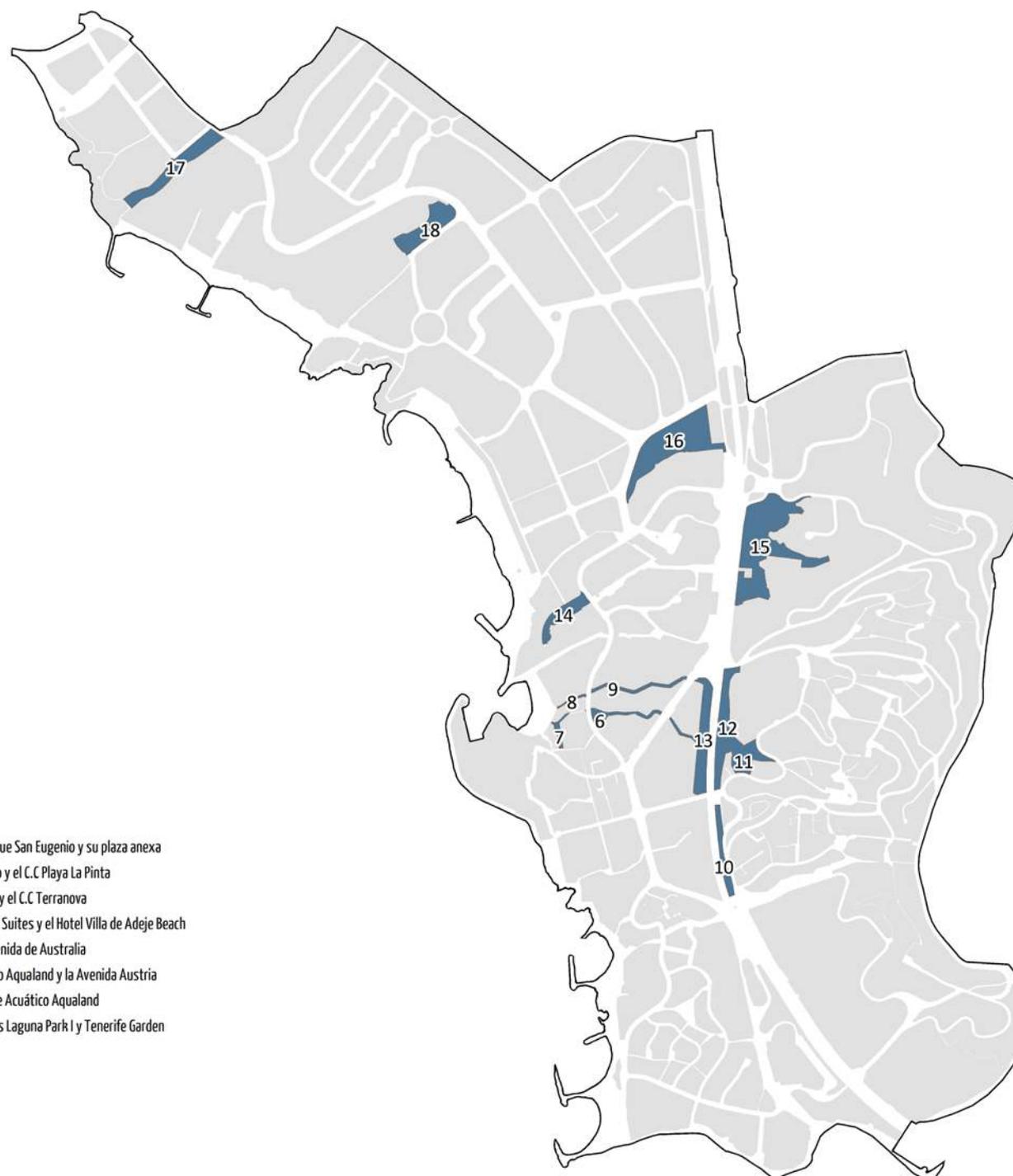


Planta



Propuesta de intervención

### 3.2.3. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situado junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque

Plano: Actuaciones sobre el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos en el PMM de Adeje. Elaboración: Propia



## 2-A) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE VÍAS PEATONALES TRANSVERSALES A LA COSTA

Estas actuaciones pretenden, a través de la renovación de las vías peatonales transversales a la costa existente, mejorar la calidad paisajística del espacio turístico, potenciar los recorridos en el sentido costa-cumbre (fundamentalmente para los turistas que se alojan en las zonas más altas), así como conectar a través de ellos los principales puntos y equipamientos de la Ciudad Turística.

Las actuaciones identificadas en este grupo son:

- 06: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa.
- 07: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta.
- 08: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova.
- 09: Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach.

Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones señaladas se consideran de carácter superficial, las cuales consisten en: la sustitución de pavimentos y elementos degradados, la mejora del mobiliario urbano y la iluminación, la creación (o regeneración si fuese el caso) de áreas estanciales si la sección útil así lo permite, la construcción de accesos adaptados a personas de movilidad reducida y canalización de barranquillos si fuese necesario, así como el camuflaje de los cerramientos de las edificaciones anexas al paseo, (mantenimiento la vegetación existente e incorporando vegetación de alto porte y tapizante).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
2-A	NUMERO	NOMBRE		
●	06	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa.	3.783,68	378.300
●	07	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta.	1.322,95	132.200
●	08	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova.	515,47	51.500
●	09	Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach.	3.180,45	318.000
		<b>TOTALES</b>	<b>8.802,55</b>	<b>880.000</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-A del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## 2-B) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES

Integran esta familia las intervenciones de renovación de espacios libres existentes que forman parte de la red principal de espacios libres y que, por su situación estratégica, se consideran imprescindibles para fomentar, - junto con las obras de mejora y acondicionamiento de sus conexiones peatonales-, corredores medioambientales para peatones en el sentido costa-cumbre y mejorar la calidad paisajística de la Ciudad Turística Arona-Adeje.

Las actuaciones de renovación de espacios libres existentes propuestos por el PMM son:

- 10: Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria
- 11: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13: Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14: Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo

Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones, todas ellas de nivel superficial, consisten en: la sustitución de pavimentos y elementos degradados, la mejora del mobiliario urbano y la iluminación, la creación (o regeneración si fuese el caso) de áreas estanciales y de recreo adosadas al recorrido peatonal, la construcción de accesos adaptados a personas de movilidad reducida e integración de los encuentros con las conexiones peatonales existentes, así como el mantenimiento y/o incorporación de vegetación que actúe como barrera visual y acústica con la autopista y las edificaciones colindantes según los casos.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
2-B	NUMERO	NOMBRE		
●	10	Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	5.137,32	513.700
●	11	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	9.416,61	941.600
●	12	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	11.909,62	1.190.900
●	13	Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y los Apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden	13.451,13	1.345.100
●	14	Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo	7.163,04	716.300
		<b>TOTALES</b>	<b>47.077,72</b>	<b>4.707.600</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-B del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 2-C) EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Estas intervenciones pretenden la puesta en valor de suelos en estado de abandono, -que en la actualidad suponen un impacto visual negativo en el espacio turístico-, como espacios de oportunidad con la suficiente entidad para albergar un gran parque urbano y/o dotacional e integrarse en el sistema de espacios libres y corredores ambientales propuestos en la Ciudad Turística de Costa Adeje.

Las actuaciones incluidas en este grupo son:

- 15: Ejecución del Parque San Eugenio
- 16: Ejecución del Parque Mare Verde



- 17: Ejecución del Parque Barranco del Agua

A excepción de la ejecución del parque propuesto sobre el Barranco del Agua (Actuación nº 18), cuyas obras alcanzan un nivel de intervención alto debido a la necesidad de canalizar previamente el cauce del mencionado barranco, el resto de actuaciones requieren trabajos de carácter superficial o de reposición.

Los distintos parques propuestos se conformarían bajo los siguientes criterios de intervención comunes:

- a) Incluir los elementos funcionales de un espacio público de ocio y esparcimiento adaptadas a la topografía del terreno, tales como caminos, zonas estanciales y miradores, mobiliario, aparcamientos y/o módulos de servicios conforme a la tematización de usos de cada parque:
  - o Parque San Eugenio: actividades vinculadas al disfrute de la naturaleza (senderismo, circuitos deportivos...)
  - o Parque Mare Verde: actividades vinculadas al ocio activo (áreas de esparcimiento de equipamiento cultural y/o deportivo complementarias a la actividad turística como pueden ser zonas de juego de niños por edades, skate park, paseo de fitness, espacios abiertos para eventos al aire libre, mercadillo temporal...)
  - o Parque Barranco del Agua: actividades vinculadas y/o relacionadas con el disfrute de la costa
- b) Dar un tratamiento paisajístico a toda la zona a través de la intervención en el relieve del terreno con utilización de especies vegetales de diferentes tipos, colores y texturas, con bajo mantenimiento.
- c) Mejorar sus accesos e incorporar en su diseño un carril bici que conecte con el recorrido que se genera dentro de los núcleos turísticos de Arona y Adeje, con aparcabici y un sistema de préstamos en su interior.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
	2-C	NUMERO		
●	15	Ejecución del Parque San Eugenio	40.641,74	4.064.100
●	16	Ejecución del Parque Mare Verde	29.585,23	4.340.316
●	17	Ejecución del Parque Barranco del Agua	13.994,27	3.148.650
		<b>TOTALES</b>	<b>84.221,24</b>	<b>11.553.066</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-C del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## 2-D) EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Se incluye en este grupo la actuación:

- 18: Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque

El objetivo principal de la intervención es la inserción de esta pieza urbana, situada en el corazón del sector Fañabé-El Duque- donde se sitúa la oferta turística de mayor calidad de Costa Adeje-, en el sistema de espacios libres y equipamientos de la Ciudad Turística, generando un eje transversal- junto con el espacio libre adyacente situado al otro lado de la Calle Bruselas-, que conecta el Parque Lineal de Adeje con la costa.

La propuesta plantea la puesta en valor de un espacio infrautilizado e inaccesible que, pese a contar con un tratamiento ajardinado cuidado, se encuentra rodeado por un muro perimetral y especies vegetales de entidad importante que impiden el acceso y/o visión hacia el interior. Para ello se reubica el espacio libre previsto inicialmente en otra pieza dotacional del área no ejecutada y se incorpora un cambio de uso en la Normativa referida a esta pieza pública, posibilitando el desarrollo de un equipamiento comunitario en cualquiera de sus modalidades, que sirva de soporte de un programa de usos y actividades más orientado al servicio al turista.

Teniendo en cuenta su localización junto a hoteles de gran calidad, se recomienda el desarrollo de una edificación que pudiera albergar usos referidos a una actividad cultural-recreativo de forma ordenada y tranquila, que no genere molestias sobre su entorno inmediato (tipo museo asociado a un Jardín Botánico), que permita el mantenimiento y/o incorporación de vegetación que actúe como barrera visual y acústica con las infraestructuras turísticas anexas.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
	2-D	NUMERO		
●	18	Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	12.556,73	3.139.000
		<b>TOTALES</b>	<b>12.556,73</b>	<b>3.139.000</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 2-D del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

A modo de recomendación, el PMM propone que en los espacios libres situados en suelos urbanizables en vías de desarrollo, se adopten las siguientes medidas:

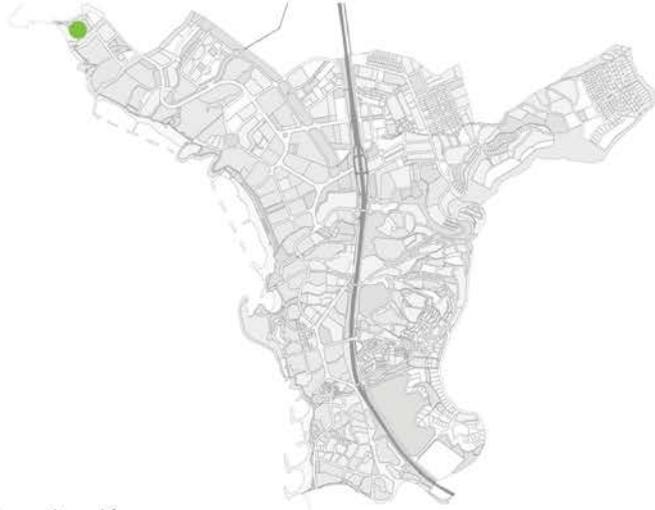
- Parque la Enramada: mejorar la conexión transversal de la costa de la Enramada con la Ciudad Turística, a través de un eje verde que funcione como remate del sistema de espacios libres propuesto. Para ello se propone el acondicionamiento de un parque urbano, implantando servicios compatibles con la actividad turística, una plataforma destinada a eventos y nuevas conexiones peatonales entre la avenida y el paseo marítimo.
- Conexión entre el Barranco del Agua y el Parque Lineal: conectar los ejes verdes propuestos para la Ciudad Turística de Adeje, a través de la ejecución de la conexión del Barranco del Agua con el Parque Lineal, resolviendo los problemas derivados de la diferencia de cota entre ambas. Esta operación debería poner en valor todos los recursos de los que dispone el área, convirtiendo este ámbito en un punto importante de la ciudad.
- Adecuación del Barranco del Agua II: mejorar la conexión transversal entre la costa y la Ciudad Turística, integrando el paso transversal del Parque Lineal de Adeje y añadiendo un recorrido ciclista.
- Parque Lineal-tramos III y IV: crear un eje que conecte longitudinalmente las cotas altas de Costa Adeje. El eje longitudinal se podría constituir con la conexión con el Barranco del Agua, el Parque Lineal y el Parque Mare Verde. En este espacio se propone ejecutar el tramo III del Parque Lineal, configurándolo como acceso y remate del entorno de San Ginés-Llano de las Casitas, integrando la Calle Agando y añadir un carril bici que conecte con el recorrido que se genera dentro de los núcleos turísticos de Arona y Adeje.





## PARQUE DE LA ENRAMADA

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS



Plano situación



Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención



## PARQUE DE LA ENRAMADA



Concepto de la intervención

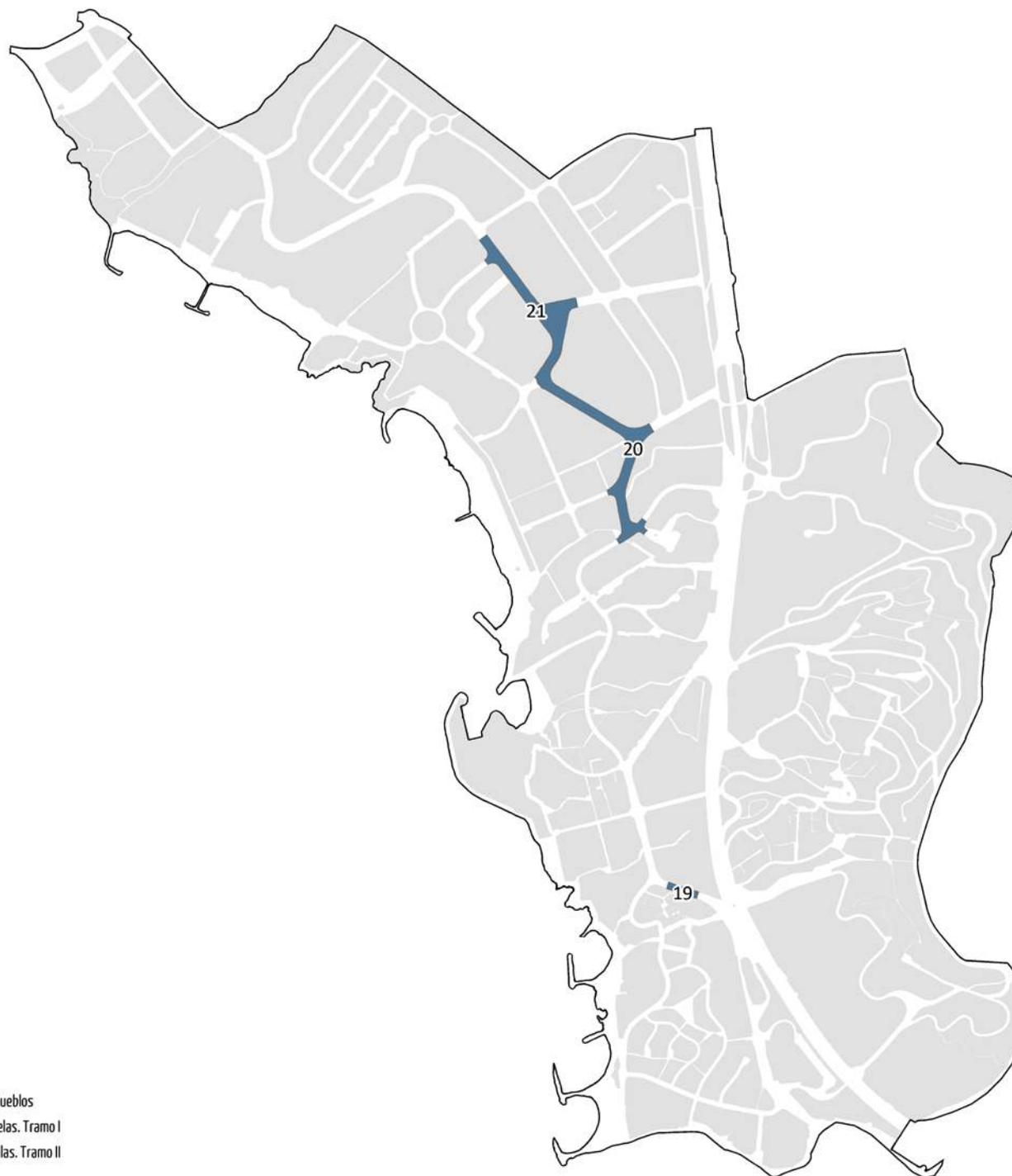


Planta



Propuesta de intervención

### 3.2.4. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COMERCIAL

-  19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos
-  20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
-  21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II

Plano: Actuaciones sobre el Sistema Comercial en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



### 3-A) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE AVENIDAS COMERCIALES

Estas actuaciones pretenden, a través de la reconfiguración de la sección del viario, consolidar y dar continuidad a un eje comercial que recorra longitudinalmente la Ciudad Turística Arona-Adeje desde la ZCA de Los Cristianos (a la altura del futuro intercambiador del Tren del Sur) hasta los Centros Comerciales Plaza del Duque y El Duque, apoyándose en las avenidas comerciales existentes. Las intervenciones propuestas para la materialización efectiva de dicho eje comercial son:

- 19: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos.
- 20: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
- 21: Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II

Estas intervenciones tienen dos objetivos básicos. En primer lugar, crear una identidad homogénea a todo el eje, haciendo extensivo la imagen del espacio urbano desarrollada en las renovaciones recientes de las Avenidas Rafael Puig Lluvina, España y Calle Londres, o en proceso de ejecución (primer tramo de la Avenida de Los Pueblos). Por otro, ordenar y limitar los excesivos tráfico rodados, favoreciendo el tránsito peatonal.

En la práctica, estos objetivos suponen una reconfiguración por completo de la vía: reducir el número de carriles de circulación, reordenar las bandas de servicio -aparcamiento, carga y descarga, paradas de guaguas, taxis y recogida de residuos-; eliminar la rambla central, incorporar un carril bici, ajustar las dimensiones de las intersecciones al nuevo modelo de calle, resolver los problemas de articulación existentes entre las diferentes avenidas, así como ampliar las plataformas peatonales en las que, -si el ancho disponible lo permite-, incorporar nuevas áreas de estancia que potencien el espacio peatonal no únicamente como un lugar de paso, sino como un lugar de disfrute.

Estas intervenciones viarias requieren la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA COMERCIAL		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
3-A	NUMERO	NOMBRE		
●	19	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Los Pueblos.	2.206,35	330.900
●	20	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I	28.972,53	4.026.000
●	21	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II	23.200,57	3.480.000
		<b>TOTALES</b>	<b>54.379,45</b>	<b>7.836.900</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 3-A del Sistema Comercial del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## ADECUACIÓN DE LA AVENIDA BRUSELAS. TRAMO II

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA COMERCIAL



Plano situación



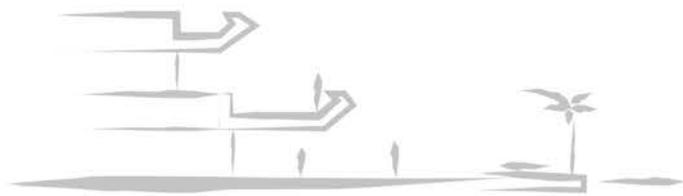
Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención



## ADECUACIÓN DE LA AVENIDA BEUSELAS. TRAMO II



Concepto de la intervención

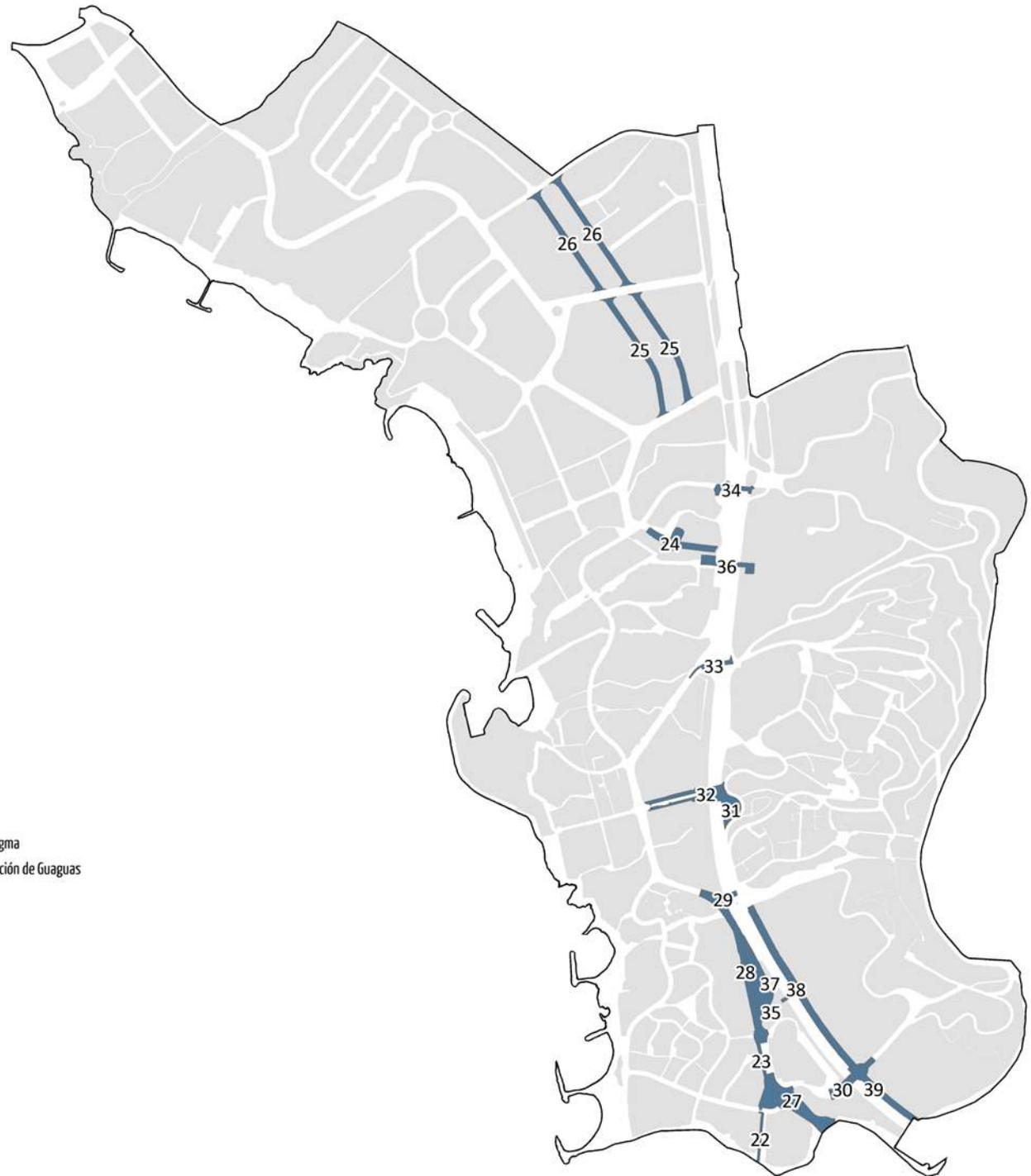


Planta



Propuesta de intervención

### 3.2.5. LAS ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD



#### ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE MOVILIDAD

- 22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23 Ejecución de carril bici en la Avenida de los Pueblos. Tramo Magma
- 24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II
- 27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma
- 28 Ampliación de la sección de la Avenida de los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas
- 29 Plataforma de San Eugenio I
- 30 Plataforma de la Avenida V Centenario
- 31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33 Plataforma de la Avenida Europa
- 34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sarti
- 35 Plataforma del Siam Park
- 36 Plataforma del Parque San Eugenio
- 37 Adecuación de la Estación de Guaguas
- 38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall

Plano: Actuaciones sobre el Sistema de Movilidad en el PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



#### 4-A) EJECUCIÓN DE CARRIL BICI

Se propone introducir en la Ciudad Turística el uso de la bicicleta no sólo como un instrumento deportivo-recreativo sino como un auténtico medio de transporte alternativo al vehículo. Conforme al estudio de las características del territorio, se prevé la creación de una plataforma reservada para bicicletas que conecte las principales áreas turísticas de Arona y Adeje, dando solución de continuidad a los tramos ya ejecutados en Arona. Se plantean dos modos de circulación con bicicleta: carril exclusivo para bicicletas segregado de la calzada o la coexistencia entre la bici, el peatón y el vehículo en vías de baja velocidad y uso restringido a vehículos.

Se incluyen en este grupo las intervenciones que suponen únicamente obras de ejecución de un tramo de carril bici segregado de la calzada a través de la reconfiguración de la acera. Entre ellas se encuentran las siguientes:

- 22: Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23: Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma

El carril bici propuesto tiene una sección transversal de 2,50 metros de ancho, proporcionando mayor seguridad y comodidad de los usuarios. Será provista de señalización vertical y horizontal que informe a todos los usuarios de la vía y permita circular en condiciones de seguridad y comodidad. El alcance de estas intervenciones es bajo.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-A	NUMERO	NOMBRE		
●	22	Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia	1.198,33	119.800
●	23	Ejecución de carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	1.011,13	101.100
<b>TOTALES</b>			<b>3.209,46</b>	<b>220.900</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-A del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-B) CREACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN VÍAS PÚBLICAS

Para mejorar la experiencia del peatón en las zonas con mayor atractivo y áreas de centralidad de la Ciudad Turística, fundamentalmente en su entorno costero y comercial, se han ampliado las aceras de los viarios en detrimento de los carriles de circulación y sus bandas de aparcamiento, con la consiguiente disminución del número de aparcamientos. Para evitar el tráfico de agitación de vehículos en búsqueda de estacionamiento, la proliferación de aparcamientos no regulados o en doble fila en dichas zonas, el PMM prevé la reubicación de las plazas perdidas en aparcamientos disuasorios en zonas exteriores donde se pueda realizar intercambios modales, en donde aparcar y desplazarse en bici, taxi, andando y/o en guagua.

En este grupo de actuaciones se han incluido las intervenciones sobre aquellos viarios que, mediante una adaptación de su sección a su verdadera demanda de uso, permitan crear nuevas bandas de aparcamiento en sus márgenes. Entre ellas se encuentran:

- 24: Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25: Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26: Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II

Los trabajos necesarios para la realización de las intervenciones, con un alcance de nivel medio a bajo, consisten en: la reducción de dos carriles por sentido a uno, la disposición de dos bandas de estacionamiento dispuestos en oblicuo a ambos lados de la vía, así como la creación de aceras que mejoren su conexión peatonal. En el caso concreto de la intervención 35: *Creación de aparcamientos en la Calle Castilla*, se amplía la actual bolsa de aparcamientos ocupando el espacio libre situado junto a la parcela donde se sitúan las actuales instalaciones del Sky Park (actualmente cerradas) y su adecuación con elementos de sombra, áreas estanciales y zonas ajardinadas.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-B	NUMERO	NOMBRE		
●	24	Creación de aparcamientos en la Calle Castilla	6.373,77	637.300
●	25	Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	14.393,86	1.339.300
●	26	Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	14.165,64	1.416.500
<b>TOTALES</b>			<b>34.933,27</b>	<b>3.393.100</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-B del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-C) REDISEÑO DE INTERSECCIONES VIARIAS

Se incluye en este grupo una única intervención:

- 27: Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma

Conforme a las disposiciones recogidas en el PGO de Arona, la reconfiguración del acceso a Costa Adeje desde el enlace "Salida 28: Playa de Las Américas" (localizado en el municipio de Arona), generaría un acceso desde la Calle Llanos de Troya que dejaría infrutilizada la glorieta de la Avenida de Los Pueblos con la Avenida Arquitecto Gómez Cuesta. A su vez, se precisaría la ejecución de una glorieta en la actual intersección con la Avenida V Centenario para reforzar las conexiones transversales hacia la costa de la parte alta de la Ciudad Turística de Adeje.

Esta actuación requiere, tras reconfiguración de las mencionadas intersecciones, la adecuación de aceras y zonas ajardinadas así como la incorporación en el diseño del espacio libre situado en la intersección con la Avenida V Centenario, el trazado de una plataforma adaptada para la circulación en bicicleta que dé solución de continuidad a los tramos previstos en la Calle Bolivia y Avenida de Los Pueblos. Se entiende supondrán la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior del viario (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-C	NUMERO	NOMBRE		
●	27	Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	15.401,25	2.310.150
<b>TOTALES</b>			<b>15.401,25</b>	<b>2.310.150</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-c del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia



#### 4-D) MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE CALLES PARA MEJORAR LA CIRCULACIÓN DEL TRÁFICO RODADO

Conforma esta familia una única actuación:

- 28: Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas

El objetivo principal de la intervención es mejorar la fluidez de la circulación rodada de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas, dando continuidad a la sección viaria existente en el entorno del Magma Arte & Congresos (con dos carriles por sentido y mediana) en todo su trazado.

Esta intervención podrá desarrollarse una vez que se haya producido la reconfiguración de la Estación de Guaguas a una parada preferente (26: *Adecuación de la Estación de Guaguas*), ya que requiere la eliminación de los carriles que bordean a la actual estación y su traslado en el frente principal de la parcela, eliminando la actual bifurcación de carriles de la Avenida de Los Pueblos. La sección de la vía se reconfigura a su vez para introducir una plataforma reservada para bicicletas (con la intención de generar un circuito ciclista con la Ciudad turística de Arona), eliminando la banda de aparcamientos en línea existente y modificando la disposición de las áreas ajardinadas actuales. Esta intervención requiere la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior del viario (Nivel bajo).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-D	NUMERO	NOMBRE		
●	28	Ampliación de la sección de la Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	12.350,69	3.087.500
		<b>TOTALES</b>	<b>12.350,69</b>	<b>3.087.500</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-D del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-E) MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE CONEXIONES PEATONALES TRANSVERSALES EXISTENTES SOBRE LA TF-1

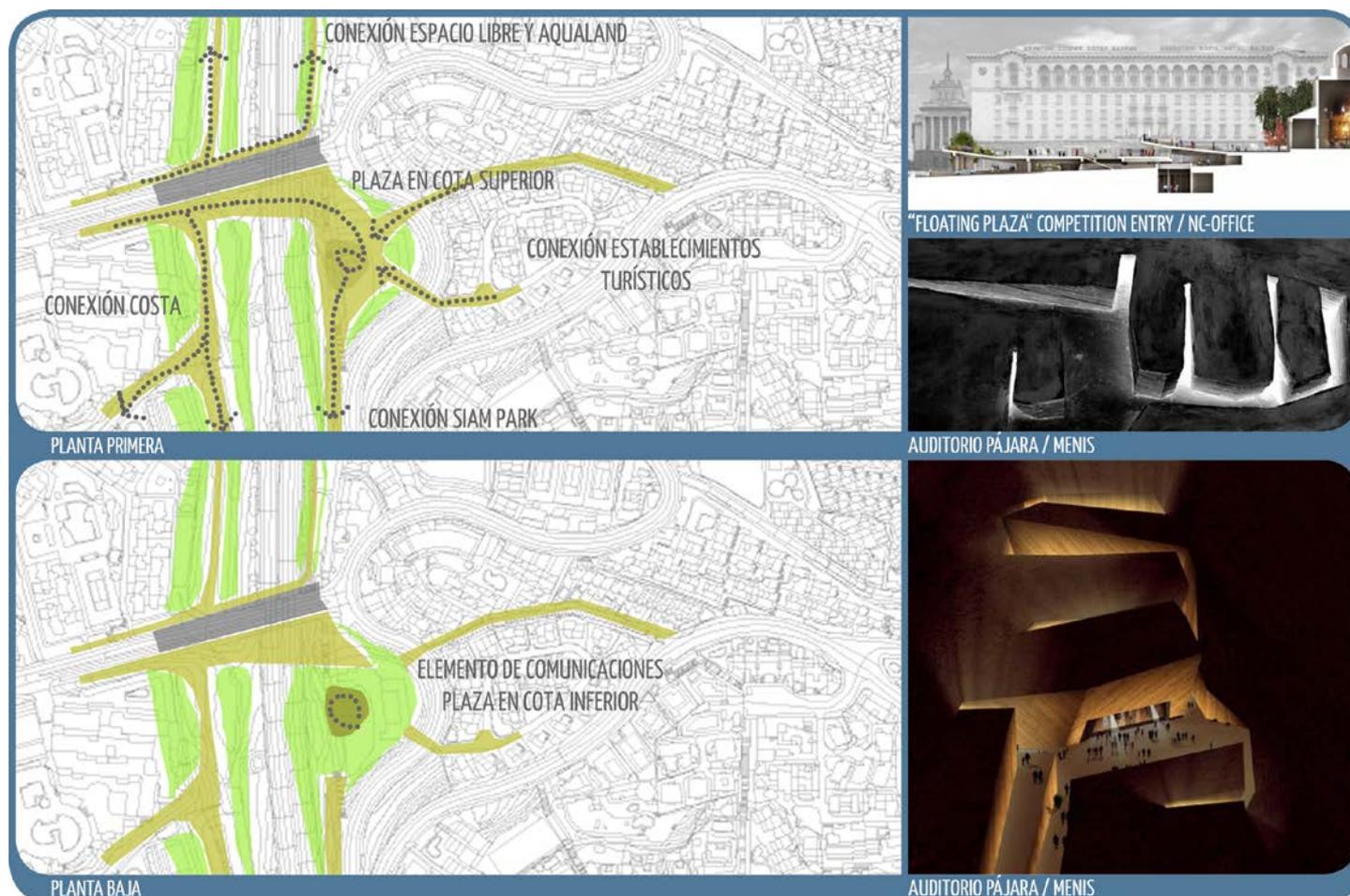
El objetivo principal de estas intervenciones es propiciar que, los turistas que se alojan en los establecimientos turísticos situados en el margen superior de la TF-1, puedan acceder a la costa en condiciones de seguridad, así como potenciar los recorridos costa-cumbre a través de corredores medioambientales que conecten los principales puntos y equipamientos de la Ciudad Turística. Todo ello mejorando la calidad paisajística, acondicionando y ampliando las conexiones peatonales transversales existentes sobre la autopista.

Las actuaciones identificadas son:

- 29: Plataforma de San Eugenio I
- 30: Plataforma de la Avenida V Centenario.
- 31: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32: Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33: Plataforma de La Avenida Europa
- 34: Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí

En estas actuaciones se propone la ampliación de la sección de las aceras de los puentes, que en la actualidad son insuficientes para el paso de peatones, cochecitos de bebé y personas con movilidad reducida; así como una reconfiguración de las intersecciones y aceras en los accesos a los puentes para mejorar las condiciones del peatón en su recorrido. En el tratamiento de dichas ampliaciones, se tendrá especial atención en el tipo de elementos separadores a disponer con la vía rodada y medidas de protección frente a los impactos sonoros y visuales de la autopista en los puentes. Además, se integrará con los recorridos longitudinales y/o áreas estanciales que se generan en ambos extremos de la autopista, conectándose con ellos.

En la intervención 31: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II se integra en el sistema de recorridos el espacio libre situado junto a la Avenida de Austria, actualmente ocupada por unas instalaciones en ruinas. Se aprovecha el desnivel existente entre la Avenida Austria y la cota de la parcela donde se sitúan las instalaciones en ruinas, para conformar dos plazas a distinto nivel conectadas a través de un núcleo de comunicaciones que alojará servicios vinculados al espacio libre, como pueden ser una cafetería, baños públicos, etc. La plaza superior funcionará como remate peatonal del puente, mientras que la inferior, se conformará mediante un espacio diáfano en el que se podrá realizar eventos y presentaciones. Los muros de contención se aprovechan para disponer un graderío que facilite estas actividades.



Esquema: Plataforma de la Calle Gran Bretaña II. Elaboración propia



Las actuaciones de ampliación de puentes requieren un nivel de intervención alto, y las actuaciones de mejora de los enlaces y accesos peatonales a los puentes requieren obras de carácter superficial.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-E	NUMERO	NOMBRE		
●	29	Plataforma de San Eugenio I	1.865,75	652.750
●	30	Plataforma de la Avenida V Centenario.	2.773,84	970.550
●	31	Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	7.416,78	2.595.600
●	32	Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	3.843,26	1.345.050
●	33	Plataforma de La Avenida Europa	1.516,22	530.600
●	34	Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí	2.205,25	771.750
		<b>TOTALES</b>	<b>19.621,1</b>	<b>6.866.300</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-E del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

#### 4-F) EJECUCIÓN DE CONEXIONES PEATONALES TRANSVERSALES SOBRE LA TF-1

Estas actuaciones consisten en la ejecución de nuevos pasos elevados sobre la autopista para conectar espacios libres y equipamientos de gran afluencia turística situados en ambos márgenes de la TF-1. Por tanto, comparten el mismo objetivo de las intervenciones de mejora, acondicionamiento y ampliación de las conexiones peatonales transversales sobre la TF-1: potenciar los recorridos peatonales costa-cumbre a través de corredores medioambientales que conecten el sistema de espacios libres y equipamientos de la Ciudad turística, salvando la actual barrera de la autopista. Las intervenciones incluidas en este grupo son:

- 35: Plataforma del Siam Park.
- 36: Plataforma del Parque San Eugenio

Para salvar la diferencia de cota existente, en la actuación 33, entre ambos márgenes de la autopista, se sitúa en el encuentro de la senda peatonal propuesta para el Parque del Sky Park, y el recorrido longitudinal paralelo a la vía de servicio, un elemento de comunicaciones vertical, (compuesto por unas escaleras y un ascensor), que permite acceder a la misma cota de la loma situada en el Parque de San Eugenio, al otro lado de la TF-1. Esta plataforma, que cruza la autopista, deberá tener una sección adecuada que permita el tránsito peatonal en ambos sentidos, así como el de bicicletas. En su desembarco en el Parque San Eugenio, se conectará con los recorridos que se ha propuesto en esa intervención. En la cota superior del núcleo de comunicaciones, se construirá un módulo de servicios a modo de elemento singular, que podrá funcionar a su vez como mirador. Se deberá tener especial atención en la incorporación de vegetación en las bases de la plataforma, para evitar así el impacto visual generado en los espacios libres.



Esquema: Plataforma del Parque San Eugenio. Elaboración propia

Se propone a su vez, un paso elevado, a través de la TF-1, que conecte la parcela de uso comercial situada entre el Centro de Artes y Congresos Magma y la estación de guaguas, con el acceso principal del Parque Siam Park. Dicho paso peatonal, tendrá una dimensión mínima de 10 metros de ancho, con la finalidad de aportarle unas condiciones de calidad óptimas para el tránsito peatonal, así como evitar el impacto visual que se genera hacia la autopista. Sin embargo, dicha dimensión podrá verse incrementada, posibilitando la implantación de diversos usos, y convirtiéndolo, a su vez, en una plataforma, que pueda vincularse directamente con el uso comercial adyacente.

Estas intervenciones conllevan la disposición de nuevas infraestructuras y de nuevas obras de urbanización exterior (Nivel Alto).

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-F	NUMERO	NOMBRE		
●	35	Plataforma del Siam Park.	523,05	418.400
●	36	Plataforma del Parque San Eugenio	3.631,59	2.904.800
<b>TOTALES</b>			<b>4.154,64</b>	<b>3.323.200</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-F del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia

#### 4-G) ADECUACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS

El objetivo principal de la intervención 37: *Adecuación de la Estación de Guaguas* es la reconversión de la Estación de Guaguas actual en una parada de guaguas preferente que favorezca el intercambio modal. Para ello se propone:

- La mejora de sus instalaciones, condiciones climáticas -sombra y aire acondicionado- y servicios básicos.
- La incorporación de un servicio de taxis, de préstamo de bicicletas y un espacio dedicado al estacionamiento de vehículos en el espacio resultante de la reconversión del viario que rodea actualmente la Estación de Guaguas.
- La reconfiguración del espacio público con elementos de sombra, áreas estanciales y zonas ajardinadas.



Las obras que requiere esta actuación alcanzan un nivel medio.

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
	NUMERO	NOMBRE		
4-G	37	Adecuación de la Estación de Guaguas	10.382,34	1.038.200
		<b>TOTALES</b>	<b>10.382,34</b>	<b>1.038.200</b>

**Tabla:** Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-G del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

## MEJORA DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS

INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE MOVILIDAD



Plano situación



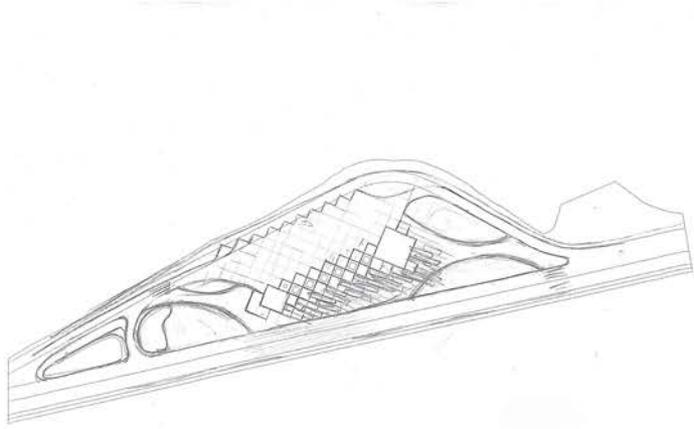
Plano emplazamiento



Foto del estado actual de la intervención



## MEJORA DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS



Concepto de la intervención



Planta



Propuesta de intervención

#### 4-H) MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE RECORRIDOS PEATONALES VINCULADOS A LOS EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

El objetivo principal de estas actuaciones consiste en la adecuación peatonal de las zonas ubicadas en los frentes de los principales equipamientos, con la finalidad de que el viandante priorice sobre el vehículo, para ello, se generará un gran eje peatonal a lo largo de dicho frente, que unificará los equipamientos entre sí, y a su vez con las intervenciones transversales propuestas que conectan la zona baja y alta de la ciudad. Asimismo, se mantendrá como mínimo el paso de un carril destinado a vehículos, con el objetivo de dar acceso a los equipamientos.

Se instalarán zonas destinadas al uso deportivo y de estancias, para propiciar la realización de actividades, además se colocará vegetación que aisle la zona peatonal de la rodada.

Las intervenciones incluidas en este grupo son:

- 38: Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39: Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall

GRUPO	INTERVENCIONES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD		SUPERFICIE DE SUELO m <sup>2</sup>	COSTE EJECUCIÓN €
4-H	NUMERO	NOMBRE		
●	38	Adecuación del eje peatonal del Siam Park	13.477,81	1.347.700
●	39	Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall	7.333,54	733.300
		<b>TOTALES</b>	<b>30.811,35</b>	<b>2.081.000</b>

Tabla: Ficha resumen de las actuaciones públicas incluidas en el grupo 4-H del Sistema de Movilidad del PMM de Costa Adeje. **Elaboración:** Propia

### 3.3. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PÚBLICO- PRIVADAS

#### 3.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO-PRIVADO

Las actuaciones en las que confluyen intereses públicos y privados, requerirán de una ordenación específica en la que se coordinen actuaciones tanto sobre el espacio privado, como sobre el espacio público y los equipamientos que contenga.

Con esto se pretende llegar a una solución que potencie y favorezca el correcto funcionamiento de la estructura urbana, conciliando asimismo, el fortalecimiento de la actividad y la explotación del espacio privado.

#### 3.3.2. ACTUACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE PUERTO COLÓN

La inexistencia de un instrumento de ordenación, que organice específicamente el ámbito del Puerto Colón y su relación con el resto de la ciudad turística ha provocado que:

- No se haya abordado correctamente la accesibilidad peatonal entre los grandes desniveles del puerto, lo que se traduce en la ruptura de la continuidad del Paseo Marítimo peatonal que discurre entre los términos de Arona y Adeje.



- Existan graves problemas de congestión en el tránsito vehicular, debido a la falta de una ordenación adecuada del tráfico para las exigencias del lugar y la no planificación de la relación entre los espacios rodados, de aparcamiento y peatonales, que son invadidos por vehículos estacionados.
- La aparición de grandes espacios residuales sin ejecutar dentro del ámbito del puerto, que no se integran con el resto de la trama urbana; además de otros espacios de gran atractivo por su localización y vistas, pero que por un deficiente diseño dificultan su uso peatonal.



**Vista aérea:** Vista general del Puerto Colón. **Fuente:** Bing Maps

Vista la problemática general anteriormente descrita, el presente PMM remite la ordenación del Puerto Colón a la redacción de un **Plan Especial de Ordenación**, de acuerdo con el artículo 14 la LEY 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y del reglamento de la mencionada ley, delimitando específicamente un ámbito de desarrollo en el Plano OP-2 del PMM.

Dicho Plan Especial deberá recoger las directrices y criterios de ordenación generales, detallados en el **Fichero de Actuaciones Públicas y Público-Privada del Anexo IVA del Tomo V – Normativa** del presente PMM, cuyos principales objetivos son:

- Continuación del paseo marítimo por el recorrido actual, mejorando la conexión con la Playa de La Pinta a través de la creación de nuevos elementos arquitectónicos de conexión vertical, que salven de una forma más directa y fluida el desnivel entre la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón y dicho paseo.
- Mejora y simplificación del espacio público de la cubierta del Centro Comercial Puerto Colón, la cubierta del almacén de internada de barcos y las parcelas aledañas sin ejecutar; intentando redistribuir o suprimir aparcamientos en superficie para mejorar la calidad y fluidez del espacio peatonal.

- Mejora del espacio público del Puerto Colón a nivel del mar, ampliando, mejorando y simplificando los espacios peatonales para garantizar la seguridad y fluidez de su uso. Se implementarán soluciones arquitectónicas que permitan la dualidad de uso peatonal e industrial del puerto.

### 3.4. ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS

#### 3.4.1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS

El Presente PMM pretende propiciar la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, haciendo participe del proceso de planeamiento de una manera activa, a los agentes privados. De esta manera se refuerza el modelo participativo que acerca el planeamiento a la realidad y asegura su ejecución efectiva.

El artículo 7 de la Ley de Renovación establece que los PMM incorporarán “*medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados*”, que tendrán, conforme al artículo 6, “*la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto*”.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta siempre los objetivos del presente PMM, de rehabilitación y renovación de los núcleos turísticos, se incluyen una serie de actuaciones privadas aisladas, que se concretan en la ejecución de forma individual de un acto de edificación o de uso en una parcela, reguladas en el capítulo II del Título VI, del Tomo V \_Normativa, dirigidas a la renovación de establecimientos turísticos de alojamiento y complementarios incluidos en el ámbito territorial del Plan, actuaciones que servirán como ejemplo y de estímulo a futuras iniciativas privadas para conseguir, en su conjunto, que se renueve de forma integral la ciudad turística a medio plazo. Asimismo, estas actuaciones van a posibilitar a través de la materialización de las plusvalías generadas de las mismas, junto con otras fuentes de financiación, la viabilidad de las diferentes actuaciones públicas recogidas en el PMM, en una primera etapa. El carácter marcadamente ejecutivo de los PMM justifica la inclusión de estas intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos como instrumentos de ajuste y complemento a la ordenación realizada.

El artículo 8.2 de la Ley de Renovación establece “*Los particulares incluidos en el ámbito de un plan en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de sustitución y traslado de su establecimiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan. Una vez que esos convenios hayan sido sometidos a información pública, se remitirán al órgano que tramite el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, con objeto de que su contenido, que no tendrá carácter vinculante, pueda ser contemplado en dicho plan.*”

Conforme a lo anterior, los propietarios de establecimientos turísticos, tanto alojativos como complementarios, podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el Ayuntamiento de Adeje, con objeto de viabilizar la ejecución de proyectos de renovación edificatoria, sustitución o traslado, o en su caso, de nueva construcción (con las limitaciones que establece la legislación aplicable), amparados en los dispuesto en la Ley de Renovación.

Con estas actuaciones, se pretende propiciar, en la medida de lo posible, una rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, y para ello se incluyen determinaciones urbanísticas para las diferentes actuaciones privadas aisladas, dando cobertura jurídica a los proyectos de renovación y reforma de los establecimientos turísticos, dirigidos a mejorar la calidad de la ciudad turística.



En cumplimiento de los preceptos constitucionales, es aplicable aquí el principio de participación pública de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción administrativa que comporta un incremento del valor del suelo, lo que obliga a los propietarios a ceder el porcentaje del aprovechamiento urbanístico derivado de dicho incremento que se establezca, dentro de los límites legales. Para ello, el plan define diferentes grupos de actuaciones según objetivos comunes, los cuales a efectos de gestión y ejecución se desarrollan a partir de la consideración de cada actuación de manera unitaria. Dichos grupos son los siguientes:

- Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento
- Actuaciones de renovación obligatoria de Centros Comerciales.

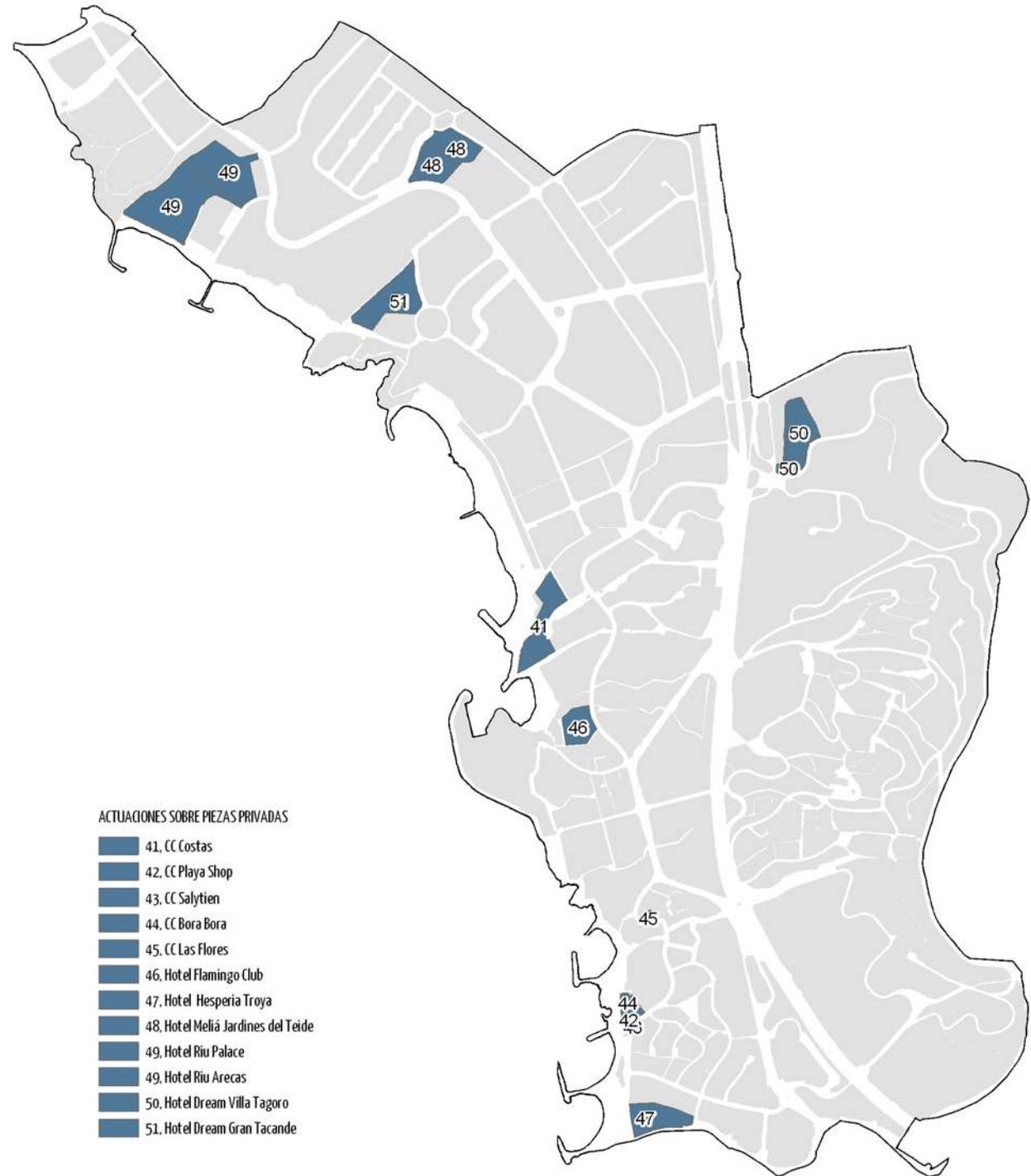
NÚMERO Y NOMBRE DE INTERVENCIÓN	GRUPOS DE ACTUACIONES SOBRE PIEZAS PRIVADAS	
	RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	RENOVACIÓN DE CENTROS COMERCIALES
41 Centro Comercial Costas	•	•
42 Centro Comercial Playa Shop	•	•
43 Centro Comercial Salytien	•	•
44 Centro Comercial Bora Bora	•	•
45 Centro Comercial Las Flores	•	•
46 Hotel Flamingo	•	•
47 Hotel Troya	•	•
48 Hotel Jardines del Teide	•	•
49 Hotel RIU Palace y Hotel RIU Arecas	•	•
50 Hotel Dream Villa Tagoro	•	•
51 Hotel Dream Gran Tacande	•	•

Plano: Matriz general de las intervenciones en los Espacios Privados. **Elaboración:** Propia

En los ámbitos definidos, las actuaciones que comporten un incremento en el aprovechamiento urbanístico, derivados de un aumento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario que desee patrimonializar dichos incrementos deberá ceder al Ayuntamiento el porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías, cuyo porcentaje será el que esté establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de la solicitud de la licencia.

Dicha cesión, cuya valoración en concreto será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se destinará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación.

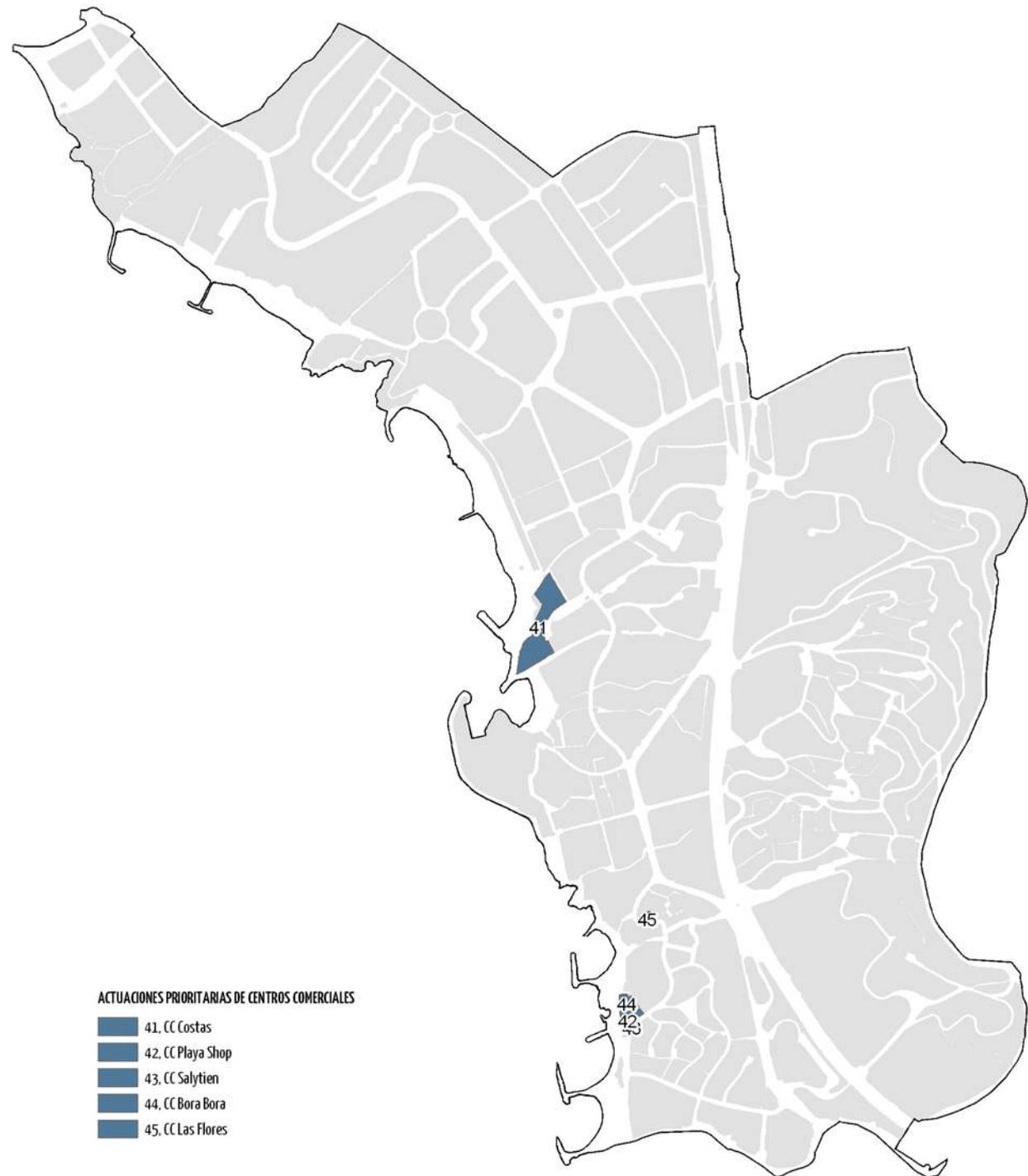
A continuación pasamos a desarrollar cada uno de estos grupos de actuaciones:



Plano: Actuaciones piezas privadas en el PMM de Adeje. Elaboración: Propia



### 3.4.2. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE CENTROS COMERCIALES



Plano: Actuaciones de renovación obligatoria en el PMM de Adeje. **Elaboración:** Propia



Dentro de las medidas de conservación y rehabilitación edificatoria establecidas en el artículo 22 de la Ley de Renovación, se encuentran las dirigidas a mantener “*los inmuebles o instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento*”, debiendo proceder al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando, como mínimo, “*se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental*”.

En base a lo anterior, el presente PMM desarrolla en su normativa aquellos aspectos relacionados con el objetivo de incrementar los niveles de calidad y categoría de los centros comerciales, conforme a lo establecido en la Ley de Renovación, especialmente los factores y elementos que inciden en la calidad de su imagen, ornato y funcionalidad requerida para el uso efectivo de los mismos, dentro del ámbito territorial de presente Plan y sin perjuicio de las deficiencias detectadas por los correspondientes informes técnicos.

Dando un paso más, el PMM señala 5 actuaciones privadas de renovación obligatoria de establecimientos comerciales, debido a que se encuentran en graves condiciones de mantenimiento, incumpliendo los criterios de calidad y categoría definidos por el Plan, siendo extremadamente negativa su repercusión en la imagen de la ciudad turística. Todos los centros comerciales señalados se encuentran, salvo una excepción, en el paseo marítimo, lugar prioritario por estar considerado como el espacio con mayor repercusión en la imagen de la ciudad dentro del modelo de ordenación propuesto. Desde este punto de vista, resulta especialmente contrario a los objetivos del PMM que establecimientos con una localización privilegiada, como son los mencionados, se encuentren en deficientes condiciones de mantenimiento, afectando a la percepción de la calidad de todo el conjunto turístico.

Por lo anterior, es por lo que se considera prioritario actuar sobre dichos establecimientos de tal forma que a medio plazo sean rehabilitados o renovados y con ello se consiga aumentar la calidad de los mismos, e inherentemente la del núcleo turístico. Para ello, será el Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecidas por la normativa sectorial, y en particular por el PMM, requiriendo a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación cuando así proceda y en particular en los supuestos establecidos en el número 8 del artículo 22 de la LRMTC.

Estas actuaciones privadas aisladas de renovación se circunscriben a los siguientes cinco centros comerciales:

- **41: Renovación del Centro Comercial Costas**

El Centro Comercial Costas es uno de los centros comerciales de mayor dimensión de la ciudad turística, siendo de especial interés por albergar en su parcela unos 250 metros lineales de paseo marítimo peatonal de Costa Adeje. Constituye una de las ofertas comerciales y de restauración más importantes del frente litoral de Adeje al disponer la mayoría de los locales comerciales en contacto directo con dicho paseo y con vistas a la playa.

El principal problema que se detecta reside en el alto grado de deterioro de la edificación, debido principalmente a la falta de mantenimiento por parte de la comunidad de propietarios, que ha generado daños en parte de la estructura, acabados interiores y exteriores, instalaciones, etc. Todo ello, unido a la invasión de espacios comunes, así como a la diversidad de soluciones constructivas en la fachada marítima, con autoconstrucciones y cartelería en mal estado, provocan una mala imagen tanto del Centro Comercial, como de la ciudad turística.



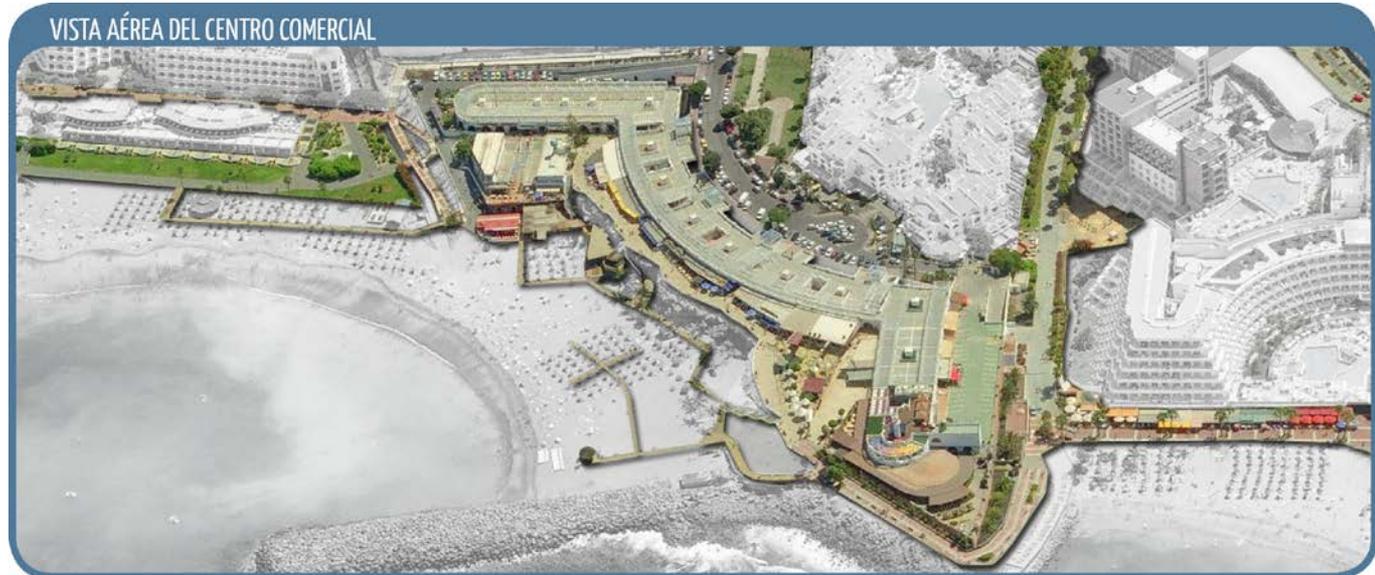


Foto: Vista aérea del centro comercial.

#### - 42: Renovación del Centro Comercial Playa Shop

El centro comercial Playa Shop se localiza en el interior de una manzana conformada por una agrupación de cuatro centros comerciales, que destacan por su situación estratégica en primera línea de costa, dando una de sus caras al paseo marítimo y la otra a la Avenida Rafael Puig Lluvina, uno de los principales ejes comerciales del núcleo turístico.



Foto: Vista aérea del centro comercial Playa Shop.

Se detecta a nivel general un alto deterioro en la edificación, con problemas estructurales, falta de medidas de accesibilidad, mala distribución interior, etc., que conllevan problemas de seguridad, salubridad y funcionalidad principalmente. Existe un alto porcentaje de

pequeños locales vacíos y en estado de abandono, principalmente los locales interiores que a su vez no cuentan con acceso directo al exterior. Destacan a su vez la baja calidad de los acabados y la ausencia de una imagen unitaria entre los locales que componen el establecimiento en cuestión, esto propicia que la mala imagen y deficiencias detectados afecten negativamente a la imagen de los centros comerciales colindantes.

#### - 43: Renovación del Centro Comercial Salytien

Este centro comercial se localiza junto a los centros comerciales Playa Shop y Bora Bora. La renovación del Centro comercial Salytien se considera, al igual que los dos centros comerciales que lindan con el mismo, de vital importancia, debido a la localización estratégica de los mismos, situándose en primera línea del paseo marítimo y junto al principal eje comercial de la ciudad turística.



Foto: Vista aérea del centro comercial Salytien.

Principalmente el centro comercial destaca por la ausencia de homogeneización en cuanto a la imagen de sus locales, al mismo tiempo que existe un uso abusivo de carcerías en los locales existentes. El número de locales cerrados es alto, sobre todo los situados en el interior del establecimiento, ya que no existe una circulación y comunicación directa con el exterior y un recorrido adaptado que invite el acceso al mismo, lo que repercute negativamente en la imagen del conjunto.

#### - 43: Renovación del Centro Comercial Bora Bora

Este centro comercial presenta síntomas de deterioros estructurales así como deficiencias en la imagen y funcionalidad internas, que repercuten en la imagen de los centros comerciales colindantes. Entre las principales deficiencias detectadas destaca la heterogeneidad en los materiales y la imagen de los locales que lo componen, tanto en cartelería como en organización del espacio. La excesiva invasión de los espacios comunes por estructuras auxiliares no originales del establecimiento, que a su vez se encuentran en un estado de deterioro importante, merman la funcionalidad del conjunto, generando unos recorridos confusos y sin adaptar a la normativa vigente al efecto.



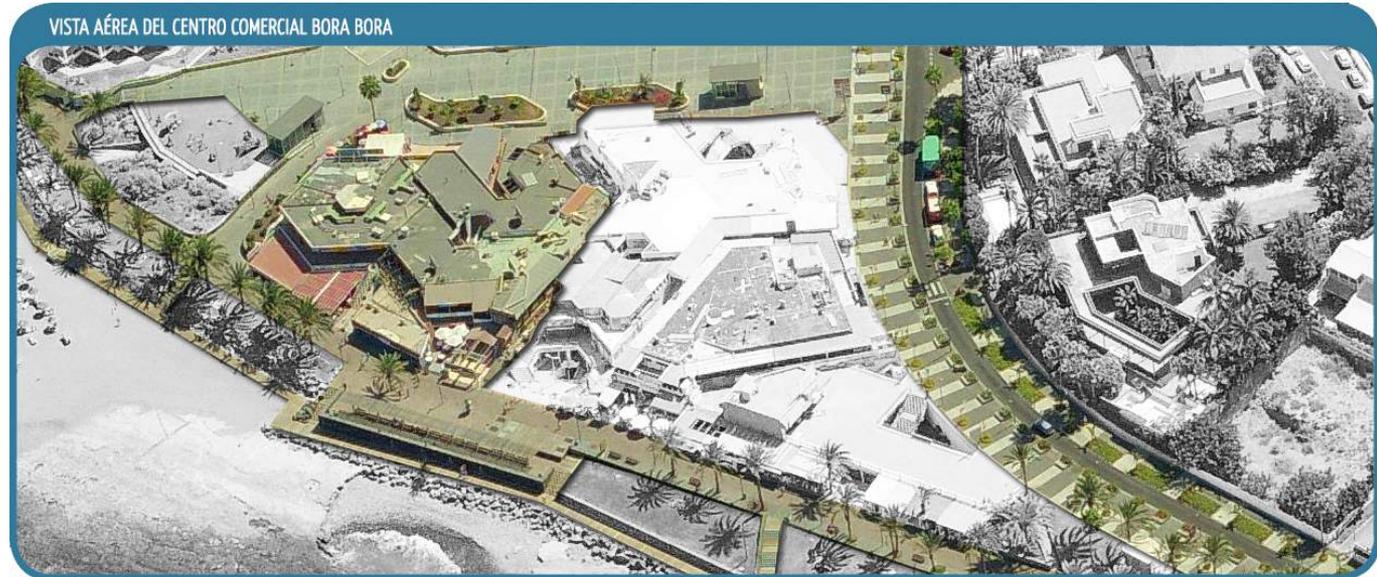


Foto: Vista aérea del centro comercial Bora Bora.

#### - 45: Renovación del Centro Comercial Las Flores

Este centro comercial de pequeñas dimensiones se sitúa junto a una de las avenidas comerciales más concurridas de la ciudad turística, la Avenida Eugenio Domínguez Afonso. Presenta problemas de salubridad e higiene, y destaca por la ausencia de sistemas e instalaciones que faciliten la accesibilidad, por sus malos acabados y la presencia de una cartelería totalmente heterogénea, repercutiendo en la imagen de conjunto de la edificación. Debido a su inadecuada distribución de sus locales comerciales existe un elevado número de locales vacíos en su interior, funcionando únicamente aquellos que cuentan con accesibilidad directa desde la calle.

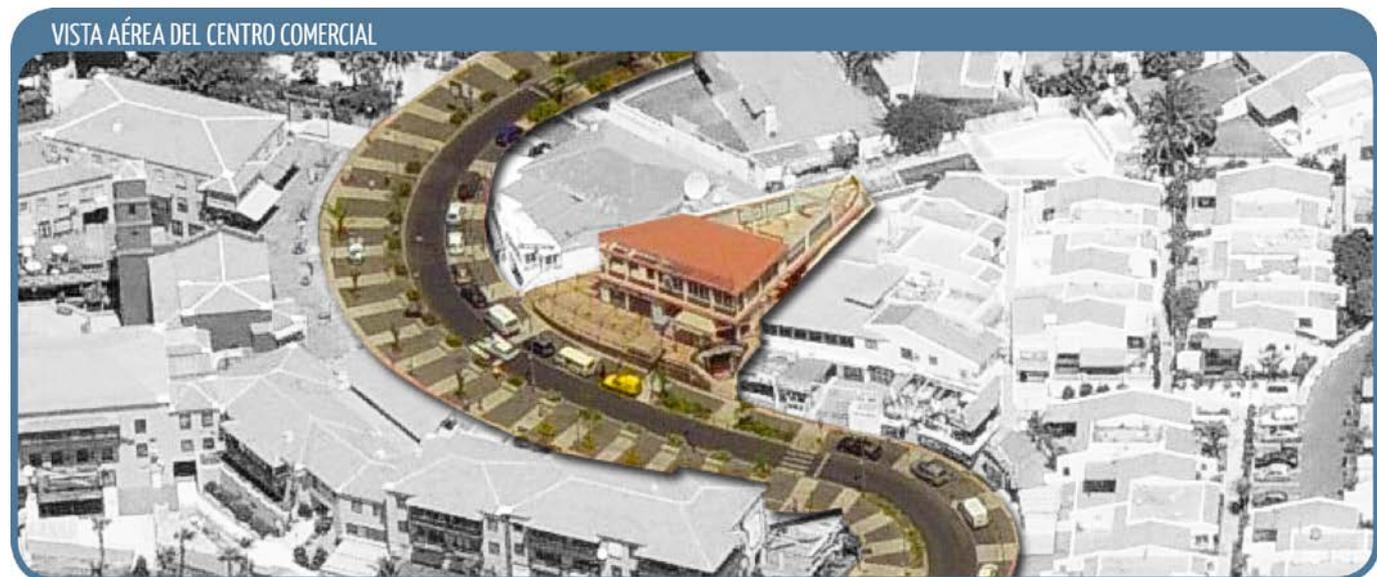
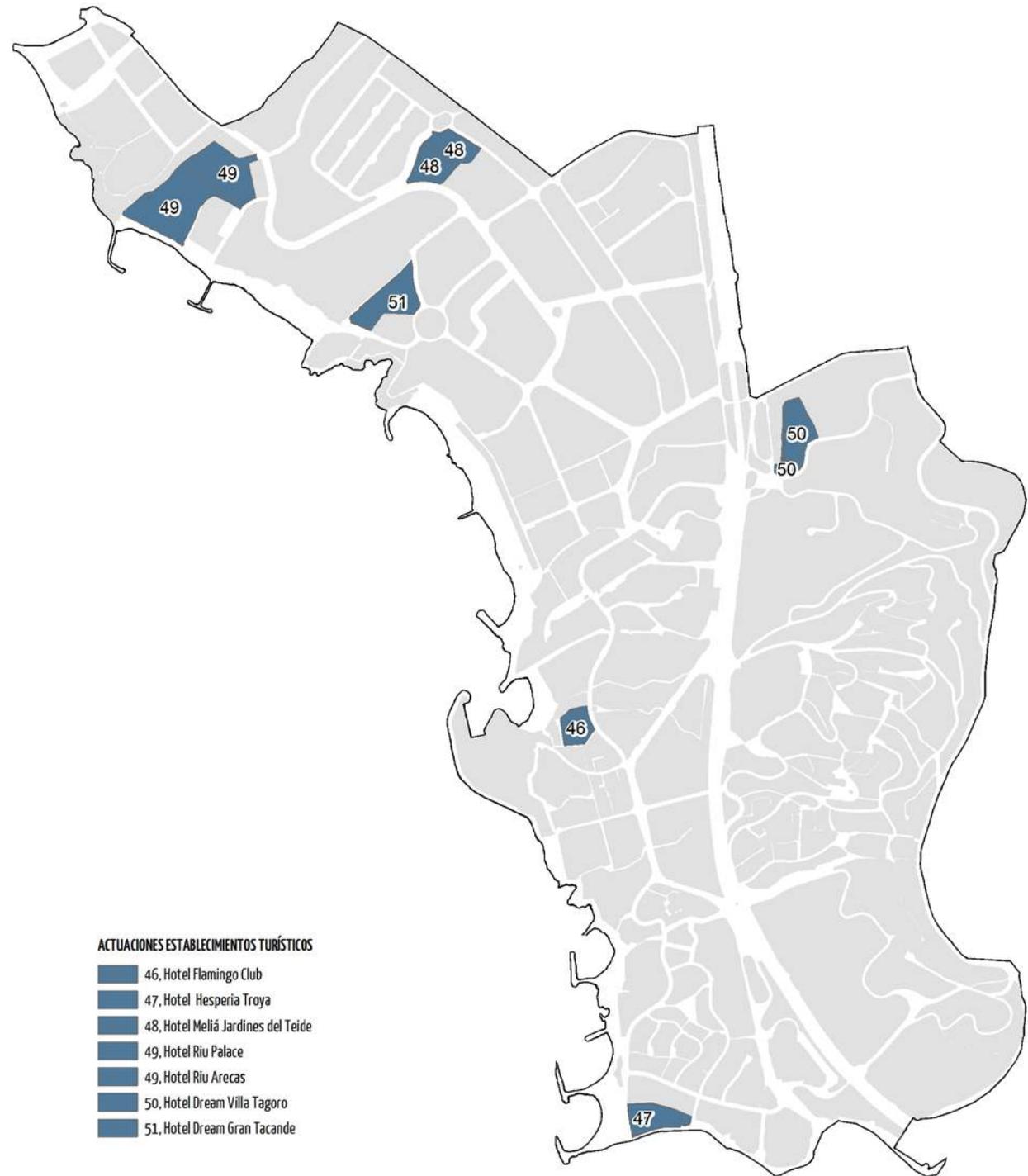


Foto: Vista aérea del centro comercial

### 3.4.3. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO



Plano: Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos en el PMM de Costa Adeje. Elaboración: Propia



Una de las finalidades expuestas por la Ley de Renovación, es el *“incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento”*, con el objetivo de impulsar la renovación la ciudad turística de forma integral. El propio artículo 6 de la Ley de Renovación establece que en la renovación urbana se *“definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica”*.

Son actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico cualesquiera que se realicen sobre un inmueble con calificación de alojamiento turístico en el presente PMM con la finalidad de incrementar la calidad del mismo para mejorar la competitividad de su explotación turística. A tales efectos, los espacios objeto de la actuación deben integrarse en una única unidad de explotación o pasar a estarlo como resultado de ésta y, consecuentemente, no se entenderá como actuación de renovación turística aquella que afecta a espacios que no forman parte de la explotación turística ni quedarían integrados en ésta tras su ejecución.

La concepción de un nuevo modelo y estrategia de desarrollo de la actividad turística previsto en el PMM, unido a los incentivos previstos por la Ley de Renovación, favorecen la inclusión de actuaciones que impliquen la renovación del establecimiento turístico de alojamiento, ya sea de modalidad hotelera o extrahotelera, y cuya renovación conlleve o no aumento de categoría o cambio de modalidad.

Las actuaciones privadas, por referencia al artículo 14 TRLS08, se considerarán actuaciones de dotación cuando como resultado de las mismas el aprovechamiento urbanístico final del conjunto del ámbito sea mayor que el aprovechamiento de derecho de los propietarios, de acuerdo a lo regulado en los artículos 20 y 21 de la Normativa.

En el PMM de Costa Adeje se presentan seis propuestas de rehabilitación de establecimientos hoteleros existentes, en diferentes grados de intervención. Estas actuaciones son:

- **46: Hotel Flamingo**

La actuación consiste en la renovación parcial de un hotel de 3 estrellas con aumento de categoría a 5 estrellas, acogiendo a los nuevos parámetros de edificabilidad y número de plantas máximo otorgados por el PMM. En concreto, la actuación consiste en:

- La reubicación de diversas habitaciones en una nueva planta del hotel.
- La mejora de zonas comunes.
- La ejecución de un spa y un gimnasio en la zona que quedaría libre de las habitaciones.
- La renovación del restaurante y el bar piscina, ampliando la terraza.

VISTA AÉREA DEL HOTEL FLAMINGO. FUENTE: BING MAPS



PLANTA GENERAL

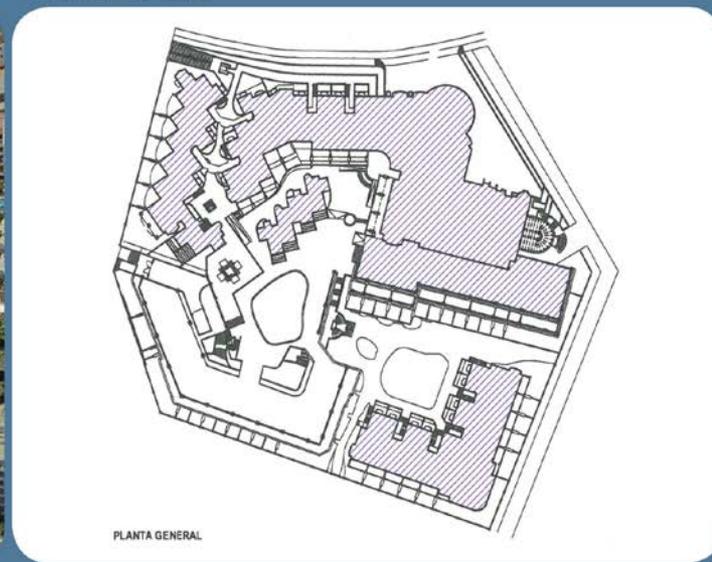


Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0,59	45	Mixto	2	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,35	45	Establecimiento hotelero	3	2.492.800

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.



#### - 47: Hotel Troya

Esta actuación consiste en la renovación de un establecimiento hotelero de 4 estrellas manteniendo su actual categoría. Uno de los principales objetivos de la actuación es la creación de una nueva fachada del hotel hacia la Avda. Rafael Puig Lluvina, que se materializa a través de la eliminación del muro existente y la construcción de un nuevo volumen edificatorio, en cuyo interior se dispondría de actividades complementarias de ocio y hostelería, con acceso tanto desde el exterior como desde el interior del hotel. Este volumen tendrá una terraza en su cubierta que mejorará también la relación visual entre el establecimiento y la playa. La actuación permite a su vez abrir un acceso nuevo al hotel desde el mencionado paseo, evitando con ello que los clientes tengan que recorrer todo el trayecto actual para poder entrar y salir del mismo. Por otra parte, se remodelará el actual edificio comercial anexo al establecimiento. Por último, la operación se completa con la reubicación de unidades alojativas existentes en el interior del establecimiento, en la planta octava y última del edificio, reconvirtiéndolas en unidades alojativas tipo “junior suite”, dotándolas de una mayor superficie que las iniciales.

Esta actuación se acoge a los nuevos parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, aunque no agotará su edificabilidad disponible.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.19	30	Mixto	12	6m y 2/3 partes de la altura de la edificación	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	2.6	40	Alojamiento Turístico	12	NP	1.852.650

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM

- 48: Hotel Jardines del Teide

La actuación consiste en la renovación del establecimiento turístico, conservando tras dicha renovación su actual categoría de 4 estrellas. Se plantea una mejora integral de la calidad de las unidades alojativas existentes, estableciendo un estándar de calidad y equipamiento de las unidades acorde a los niveles (“Level”, “Deluxe” y “Grand Luxe”) requeridos por la cadena hotelera Meliá Hotels para dicha categoría. En este sentido, se propone adecuar 96 de las habitaciones actuales al nivel “Level” de la mencionada cadena hotelera, al tiempo que se renuevan el resto de unidades alojativas (203) al nivel Deluxe y Grand Luxe. En ambos casos, se propone la completa renovación del mobiliario, equipamiento, puertas, iluminación, instalaciones, etc., reconfigurando a su vez la distribución interna de las habitaciones tipo “Level”. La actuación se completa con la mejora de los servicios complementarios del establecimiento, renovando y creando nuevos espacios de Restauración y Hostelería, salas de reunión y multiusos, gimnasios y zona wellness y área especializada en familias.

Esta actuación necesita acogerse a los nuevos parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, ya que con los parámetros que le asigna el PGO imposibilitaría la viabilidad de parte de las obras necesarias para la renovación, por lo que se hace imprescindible la firma del correspondiente convenio que recoja las nuevas condiciones urbanísticas de la parcela.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.64	50	Turístico Hotelero	5	6m y mayor que la mitad de la altura	-
Parcela Hotelera	0.76	50	Turístico Hotelero	5	6m y mayor que la mitad de la altura	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata €
Parcela Hotelera	1.64	50	Alojamiento turístico	5	NP	5.530.108
Parcela Hotelera	1.3	50	Alojamiento turístico	5	PGO	

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.



#### - 49: Hotel RIU Palace y Hotel RIU Arecas

Consiste en una actuación de renovación conjunta de dos establecimientos hoteleros de una misma cadena situados sobre una misma parcela urbanística: Hotel RIU Arecas y Hotel RIU Palace, ambos de 4 estrellas, tras lo cual el primero continuaría con la misma categoría y el segundo aumentaría a 5 estrellas. En ambos establecimientos se actualizarán el diseño de sus fachadas conforme a criterios de diseño de calidad, más acordes con los tiempos actuales. La renovación se pretende que sea completa, aunque por fases para evitar el cierre de ambos establecimientos al mismo tiempo.

En el Hotel RIU Palace se renuevan integralmente las unidades alojativas existentes y se mejora la oferta complementaria del establecimiento ampliando las piscinas existentes y sus zonas comunes. Asimismo, las plazas adicionales que obtendrían conforme a los incentivos recogidos en la Ley de Renovación, se materializarían en la última planta de la edificación existente así como en un módulo anexo de nueva construcción. En el Hotel Riu Arecas se procederá a la renovación de sus unidades alojativas y así como la ampliación del restaurante-comedor del establecimiento. Teniendo en cuenta que necesitan de mayor edificabilidad y alturas para poder ejecutar lo que pretenden, es necesaria la formalización de un convenio urbanístico que modifique los parámetros urbanísticos actuales.



Foto Izquierda: Estado actual. Foto Derecha: Propuesta intervención

PGO	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0.86	35	Mixto	5	-
Parcela Hotelera	0.86	35	Mixto	5	-
PMM	Edificabilidad (m2c/m2s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,1	35	Establecimiento hotelero	6	15.000.000
Parcela Hotelera	1.1	35	Establecimiento hotelero	6	

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM

- 50: Hotel Dream Villa Tagoro

La actuación consiste en la renovación del establecimiento turístico manteniendo su categoría de 4 estrellas. Se propone la renovación del bar-salón y el restaurante, mejorando los servicios complementarios del establecimiento. Cabe destacar que en el establecimiento ya se ha realizado una mejora integral de la calidad de las unidades alojativas existentes, habiéndose renovado sus 307 habitaciones, al igual que parte de sus instalaciones, con la reforma del bar de la piscina.

VISTAS AÉREAS DEL HOTEL DREAM VILLA TAGORO. FUENTE: BING MAPS



Foto Izquierda, Derecha: Estado actual.

PGO	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0.4	35	Mixto	2	6m a rodado, 3m restantes y siempre mayor que la mitad de la altura.	-
PMM	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1.7	40	Alojamiento turístico	5	PGO	-

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM



- **51: Hotel Dream Gran Tacande**

Esta actuación consiste en la renovación y mejora de la calidad de las unidades alojativas existentes del establecimiento turístico, manteniendo su categoría de cinco estrellas. Asimismo se propone la mejora de los servicios complementarios del establecimiento de alojamiento, con la renovación del Spa y del Centro Comercial París existente.



Foto Izquierda, Derecha: Estado actual.

PGO	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Principal	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	0	50	Mixto	3	6m a rodado, 3m restantes y siempre mayor que la mitad de la altura.	-
PMM	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Ocupación (%)	Uso Característico	Número de plantas máximo	Separación a viario principal	Inversión por Contrata (€)
Parcela Hotelera	1,1	50	Establecimiento hotelero	6	PGO	-

Tabla: Datos urbanísticos de partida del PGO y del PMM.

## 3.5. CRITERIOS SOBRE LAS DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

### 3.5.1. TIPOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL MARCO LEGAL ESTATAL

La Ley estatal 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), al corregir en su Disposición Final Duodécima el artículo 14 del TRLS08, clasifica las **actuaciones** en dos grandes grupos, cada uno, a su vez, dividido en dos tipos:

#### 1. Actuaciones de transformación urbanística:

- a) Actuaciones de urbanización, tanto las de nueva urbanización de ámbitos que pasan de la situación de suelo rural a la de urbanizado, como las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.
- b) Actuaciones de dotación: las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

#### 2. Actuaciones edificatorias:

- a) Actuaciones de nueva edificación, sea mediante obras de nueva planta o por sustitución de la edificación existente.
- b) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, las que supongan la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Esta clasificación cubre todos los actos de urbanización y de edificación que constituyen sin duda el grueso de las actuaciones a través de las cuales se lleva a cabo la ejecución de la ordenación urbanística. Y, sobre todo, esta clasificación implica el señalamiento desde la regulación básica estatal de unas condiciones definitorias del contenido del derecho de propiedad inmueble, en la medida en que establece unos derechos y deberes específicos por cada tipo de actuación (artículo 16 del TRLS). En la legislación canaria, el contenido del derecho de propiedad inmueble tenía regímenes específicos según las distintas categorías urbanísticas (capítulo III del Título II TRLOTENC). En realidad, el nuevo marco estatal no introduce cambios en este esquema, salvo los que derivan de la que es la innovación más relevante, la de las actuaciones de dotación. Con vistas a la concreción sobre el contenido operativo de este PMM del nuevo régimen jurídico derivado de la legislación estatal, entendemos necesario revisar detalladamente los distintos tipos de actuaciones para dilucidar qué actuaciones del PMM comprende cada uno de ellos y aclarar los derechos y deberes de los propietarios, proponiendo los consecuentes mecanismos para viabilizar la gestión urbanística.

### 3.5.2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD SEGÚN ACTUACIONES

La nueva legislación estatal mantiene el esquema tradicional de que el contenido del derecho de propiedad se va incrementando en el proceso de urbanización-edificación a través del cumplimiento de los correspondientes deberes. Así, los propietarios incluidos en *actuaciones de nueva urbanización* están sometidos al régimen tradicional de –en el marco canario– los suelos urbanizables sectorizados y/o urbanos no consolidados: de forma conjunta y mediante mecanismos de equidistribución, los propietarios han de urbanizar el ámbito correspondiente (la unidad de actuación) y ceder al ayuntamiento los suelos con calificación pública así como otros lucrativos con destino al patrimonio público de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. De esta forma, una vez cumplidos



tales deberes, los propietarios incorporan a su patrimonio parcelas urbanizadas (las que les sean adjudicadas como resultado de los mecanismos de equidistribución) en las que pueden (y deben) materializar unos concretos aprovechamientos lucrativos (mediante actos de edificación y de uso). Como se ve, sobre las llamadas por la Ley estatal *actuaciones de nueva urbanización* no hay ninguna innovación, y su régimen queda perfectamente resuelto en el TRLOTENC mediante los artículos 71 y 72, con la precisión de que en Canarias, la cesión gratuita, libre de cargas y urbanizada de parcelas con destino al patrimonio público de suelo ha de ser el 10% del aprovechamiento del sector de Suelo Urbanizable o del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

En el extremo opuesto de las actuaciones de nueva urbanización, están las *edificatorias*, a cuyos propietarios la legislación estatal no les impone ningún deber de cesión (ni dotacional ni de aprovechamiento) ni de urbanización (salvo obras complementarias). No ofrece discusión que el régimen de la propiedad en estas actuaciones se corresponde con el que establece el artículo 73 TRLOTENC y, por tanto, los propietarios que acometan actuaciones edificatorias tienen derecho a patrimonializar el 100% del aprovechamiento lucrativo asignado por el planeamiento urbanístico vigente.

Los dos tipos de *actuaciones* anteriores representan las situaciones básicas de la propiedad inmueble en la legislación urbanística tradicional. En su inicio, los terrenos están en *situación rural* y el planeamiento los somete al régimen de una actuación de urbanización, mediante la cual, “a cambio” de asumir determinadas “cargas” (urbanizar y ceder), obtienen el derecho de patrimonializar un contenido significativamente mayor a través de la edificación de terrenos ahora en *situación de suelo urbanizado*. Ese incremento del contenido del derecho de propiedad es el *aprovechamiento urbanístico* derivado de las condiciones (sobre la edificación y los usos) que establece el planeamiento sobre las parcelas finales. En el fondo, el aprovechamiento (expresado en udas) no es otra cosa que una medición urbanística del valor del suelo; consiguientemente, es correcto decir que el esquema legal español para regular los procesos de urbanización se basa en que una parte de los incrementos de valor de los suelos se destine a sufragar los deberes urbanísticos. La visión de este proceso hasta el nuevo marco legal estatal ha sido siempre finalista: una vez que el suelo pasaba a situación de urbanizado, sus propietarios habían alcanzado ya el definitivo contenido de su derecho, la cuantía final de su aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo, lo cierto es que sobre los suelos urbanizados puede ser necesario, a lo largo del tiempo, llevar a cabo actuaciones de la misma naturaleza que las de urbanización; es decir, destinadas ya sea a reurbanizar, ya sea a aumentar los suelos dotacionales porque se entiende que los que hay son insuficientes. Esta problemática es la que es abordada por primera vez en la legislación estatal (TRLS08 y LRRR) en lo que se refiere al régimen del derecho de propiedad y se hace desde el esquema básico anterior de derechos y deberes de los propietarios. Si los propietarios de ámbitos en situación de suelo urbanizado que ahora se someten al régimen de actuaciones de reurbanización o de dotación ya habían adquirido el derecho al aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente (se supone que a través del cumplimiento de los pertinentes deberes de urbanización y de cesión), ha de asumirse que no cabe imponerles nuevos deberes (que vuelvan a urbanizar o a ceder) salvo que éstos se vinculen a incrementos de aquel aprovechamiento. Esta premisa queda explícitamente dicha en el artículo 16.2 TRLS08 por referencia a las actuaciones de dotación y en relación a los deberes de cesión de parte de las plusvalías (“El deber de entregar a la Administración competente el suelo (del porcentaje de aprovechamiento)..., se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada...”) y de cesión dotacional (“El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción ...”); estas limitaciones a los deberes no aparecen, sin embargo, recogidas en las actuaciones de reurbanización. No obstante, ha de concluirse por elemental congruencia, que cualquier actuación –sea de reurbanización o de dotación– que se plantee sobre unos terrenos en situación de urbanizados requiere que los deberes que se impongan a los propietarios de la misma sean la contrapartida de un incremento de los derechos que ya tienen; es decir, ha de existir un aumento de aprovechamiento que será patrimonializado por los propietarios mediante el cumplimiento de los nuevos deberes.

Justamente ésta –la del incremento del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente previo– es la condición que se ha entendido necesaria para que una actuación quede sujeta al nuevo régimen legal de derechos y deberes del artículo 16 TRLS08. De un lado, es obvio que, si el planeamiento delimita un ámbito en el que se ha de llevar a cabo una operación de reurbanización que incluso suponga reordenación y alteración de la trama urbana preexistente, estamos ante una actuación de transformación urbanística. Aún así, hay que



entender que la cuantía de los deberes de los propietarios (y especialmente los de cesión) ha de estar en relación al incremento de aprovechamiento resultante de la nueva ordenación. Lo mismo cabe predicar de las actuaciones de dotación, pero es que han de considerarse también como tales (o, al menos, sometidas al régimen del artículo 16.2 TRLS08) las modificaciones de las condiciones de edificación y uso que suponen incrementos de aprovechamiento sobre parcelas individuales, aunque no se incluyan en ámbitos delimitados por el plan para su “transformación urbanística”. En síntesis, lo que hace el nuevo marco estatal viene a ser asignar a los suelos en los que se incrementa el aprovechamiento (necesariamente mediante modificación del planeamiento vigente) el régimen de deberes y derechos de la propiedad propio, en el marco canario, de los suelos urbanizables sectorizados o urbanos no consolidados; de algún modo podría decirse que los propietarios de terrenos en estas situaciones tienen el régimen del suelo urbano consolidado sobre una parte de su contenido de propiedad (el que venía definido por el planeamiento previo) y el del suelo urbano no consolidado sobre la parte en que aquél se incrementa. Para patrimonializar este incremento de su contenido de propiedad han de cumplir los deberes propios de las actuaciones de reurbanización o de dotación.

Las actuaciones de reurbanización (las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado) sobre las que ha de aplicarse el régimen del artículo 16 TRLS08 serán todas aquéllas en las que sobre un ámbito de suelo urbanizado precisamente delimitado en el planeamiento se plantea un cambio de la ordenación de la trama urbana; es decir, se propone que la previa división del ámbito en *piezas y viarios* se sustituya por otra distinta. Naturalmente, la ejecución de estas actuaciones implica necesariamente que suelos que en la actualidad son privados pasen a ser públicos y/o viceversa, y además que cambien las condiciones urbanísticas de las parcelas con aprovechamiento lucrativo (entre otras razones, porque las preexistentes pueden dejar de serlo). No pueden considerarse en cambio actuaciones de transformación urbanística aquéllas de mera reurbanización, consistentes simplemente en la intervención sobre los elementos de urbanización existentes (viarios y espacios libres) con la finalidad de mejorar sus condiciones de conservación o de servicio, tales como repavimentar, implantar o reponer nuevas infraestructuras, etc.; ni tampoco las de implantación puntual de nuevos elementos de urbanización, siendo los supuestos más relevantes la calificación en el planeamiento de un nuevo tramo viario o de un nuevo espacio libre que se disponen en ámbitos urbanizados. En ambos supuestos, no se cambian las condiciones urbanísticas de las parcelas servidas por la urbanización objeto de la actuación (o, al menos, no se varían las condiciones que definen el contenido del derecho de propiedad de las mismas) y, consiguientemente, no se genera un incremento de aprovechamiento con cargo al cual imponer nuevos deberes de urbanización y cesión.

Las actuaciones de dotación, al igual que las de reurbanización, implican que haya un incremento de aprovechamiento derivado de la correspondiente modificación del planeamiento, pero con la diferencia de que no se plantea la transformación de la trama urbana del ámbito sin que, por tanto, haya necesidad de obras de urbanización ni tampoco –normalmente– reordenar la división entre piezas lucrativas y espacios públicos. El legislador estatal parece suponer que el único motivo para incrementar el aprovechamiento de terrenos lucrativos es calificar nuevos suelos dotacionales (de ahí el nombre), pero lo realmente definitorio de estas actuaciones no es que en su ámbito se califiquen nuevos suelos públicos sino que se aumente el aprovechamiento lucrativo. Por eso, independientemente de la ubicación concreta de los nuevos suelos dotacionales y de la vinculación de su obtención al incremento del aprovechamiento, serán actuaciones de dotación tanto los ámbitos que el planeamiento delimita como tales para una ejecución conjunta (y programada expresamente), como también las parcelas individuales en las que el aprovechamiento resultante del nuevo plan sea mayor que el derivado del vigente anterior. Aunque obviamente las formas de gestión y ejecución tienen que ser diferentes, en ambos casos el régimen de deberes y derechos ha de ser el mismo; es decir, la cuantía de los deberes de los propietarios para patrimonializar el incremento de aprovechamiento derivado del nuevo planeamiento ha de ser el mismo porcentaje de dicho incremento de aprovechamiento.



### 3.5.3. CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

El primer deber –que denominaremos d1– consiste en ceder gratuitamente a la Administración competente una parte del incremento de aprovechamiento lucrativo. Su cuantía se determinará aplicando sobre el incremento de aprovechamiento el porcentaje establecido legamente.:

El segundo deber –que denominaremos d2– consiste en ceder gratuitamente a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, es decir, en proporción al incremento de aprovechamiento. La legislación canaria no establece una cuantía específica de este deber para los suelos urbanos consolidados, por lo que, en su ausencia, se calcula como el cociente entre la superficie de suelo dotacional calificada por el planeamiento vigente y el aprovechamiento total asignado por éste, con el límite máximo de 0,37 m2s/m2c. Dicho límite se impone por ser la cesión equivalente a la establecida por el TRLOTENC para los suelos turísticos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados (30 m2s por cada 100 m2c para espacios libres y 7 m2s por cada 100 m2c para dotaciones), ya que no es congruente que se imponga a los propietarios de suelos urbanos consolidados un deber mayor que el correspondiente a los propietarios de suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

Si bien la aplicación del anterior criterio para cuantificar la cesión dotacional da lugar a diferentes valores para cada núcleo turístico, éste se asume como el más adecuado, pues, por un lado, expresa la proporción entre el suelo dotacional y el aprovechamiento de la ordenación vigente y, por tanto, la cuantía media de la cesión dotacional para el conjunto de propietarios del núcleo de que se trate; y por otro lado, no depende de la nueva ordenación establecida por el PMM, sino que se relaciona con el proceso previo a través del cual se ha consolidado el núcleo hasta llegar a su concreta proporción entre suelos dotacionales y aprovechamiento lucrativo, por lo que su aplicación supone asumir que la cuantía del deber de cesión dotacional ha de ser aproximadamente igual a la que soportaron previamente los propietarios del suelo por término medio. En la determinación de la cuantía de d2 en el PMM de Adeje se ha seguido el proceso metodológico que se describe y justifica a continuación:

- a) Se han identificado y medido todas las piezas que en el planeamiento vigente (PGO) tienen la calificación de espacios libres públicos o dotaciones públicas, salvo las siguientes: suelos que tienen la condición de dominio público *ex lege* (en particular los del dominio público marítimo terrestre) ya que en ningún caso su titularidad pública proviene del deber de cesión de los propietarios; y suelos que, pese a estar calificados como espacios libres públicos en el PGO, no cumplen los criterios de este PMM para tener tal destino y son considerados como espacios libres de protección (barrancos, áreas libres vinculadas a elementos viarios, etc.). La suma total de estas piezas es la superficie total con calificación pública que se tomará como referencia (en el numerador) para determinar la cuantía de d2 en m2s.
- b) Se ha determinado para cada una de las piezas lucrativas del planeamiento vigente la superficie edificable que éste establece (en m2c) así como el uso principal o característico, asimilándolo al uso REA al que más se aproxima. Para ambas determinaciones, se ha llevado a cabo una homologación a los criterios de este PMM. Así, en cuanto a la superficie edificable, en las piezas que por sus condiciones topográficas en relación a los viarios circundantes, se ha detectado una diferencia significativa entre la superficie edificable según se compute con los criterios del planeamiento vigente o los de este PMM (mayor en este caso), se ha aplicado un factor medio de incremento. Por lo que respecta a los usos, se han homogeneizado según los criterios que el PMM establece para cada uso característico. Una vez hecho lo anterior, el aprovechamiento total del planeamiento vigente en el ámbito del PMM es la suma de los productos de la superficie edificable de cada pieza ponderados según el valor del uso mayoritario, que es el de vivienda colectiva.

- c) La cuantía del deber d2 es, consiguientemente, el cociente de la superficie total con calificación pública entre el aprovechamiento total, ambos datos obtenidos a partir del PGO vigente tal como se describe en a) y b), expresada en m2 de suelo a ceder por cada 1.000 € de incremento de aprovechamiento.

Con la metodología descrita, los resultados obtenidos de la ordenación del planeamiento vigente en el ámbito territorial del PMM de Adeje son los siguientes:

- Superficie total de suelo con calificación pública local (SPL): 826.153,29 m2s
- Superficie edificable total lucrativa homologada (E): 2.892.159,14 m2c
- Deber de cesión dotacional en el ámbito del PMM de Adeje (d2): 0,324 m2s / 1.000€

#### 3.5.4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN DEL PMM DE ADEJE

Cualquier actuación de dotación de las amparadas por este PMM que se lleve a cabo en su ámbito territorial, requerirá como requisito indispensable la previa firma de un convenio de gestión y ejecución y/o planeamiento entre el Ayuntamiento pertinente y el titular o titulares de la parcela a que afecte la actuación.

En dicho Convenio deberán reflejarse, como mínimo, todos los aspectos relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, así como lo relativo a los plazos de ejecución establecidos al efecto, además de todos los aspectos que el TRLS 08 regula para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística, en concreto para las actuaciones de dotación.

Las actuaciones contenidas en este grupo deben ser ejecutadas siguiendo las directrices del preceptivo proyecto de ejecución, el cual debe cumplir con todos los requisitos exigidos en materia de edificación, debiendo ser aprobado por la autoridad competente, y tras la obtención de la correspondiente licencia urbanística y demás autorizaciones pertinentes según el caso concreto.

Cada una de las actuaciones, requerirá la presentación de un proyecto de ejecución único, sin perjuicio de su división por fases, que garantice la plena rehabilitación e integración del establecimiento en el medio urbano, en los términos expuestos en ella.



## 4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, pretendiendo ser un instrumento eficaz para la protección medioambiental, proponiendo la simplificación de procedimientos de evaluación, y lograr la concertación de la normativa sobre evaluación ambiental en todo el territorio nacional.

Además, en su Disposición derogatoria única, establece que *“quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente ley y, en particular”* entre otras la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

En consonancia con lo anterior, en el ámbito autonómico, **Ley 14/2014, de 26 de diciembre**, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC Nº2 5/01/2015) cuya entrada en vigor se produjo el 25 de enero de 2015, tiene la finalidad entre otras, de adaptar el ordenamiento ambiental canario tanto al Derecho básico estatal, como al Derecho comunitario europeo, fijando un nuevo régimen jurídico para el procedimiento de evaluación ambiental.

Sin perjuicio de lo anterior, la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 14/2014, consagra que *“los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas de carácter territorial o urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación”*.

Conforme a lo anterior, se considera de aplicación al procedimiento evaluación ambiental del PMM la normativa vigente en el momento de inicio de su tramitación.

Por lo tanto, en nuestro caso, regirá lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9 / 2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.



En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La Ley de Medidas Urgentes al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”*.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen y el hecho de que alguna se sitúe en suelo urbanizable, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.



## 5. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

### 5.1. TRÁMITACIÓN PREVIA

El **27 de noviembre de 2014**, la sociedad mercantil pública Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, S.A. (GESPLAN) hace entrega a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de un ejemplar en formato digital del documento denominado "*Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (T.M. de Adeje-Tenerife)*" para su tramitación oportuna.

Mediante **Resolución nº 356/2014, de 11 de diciembre**, el Director General de Ordenación del Territorio, **incoa el expediente para la tramitación del procedimiento de aprobación del documento**, y se da traslado a GESPLAN, en calidad de redactora del Plan, al objeto de que se complete la documentación técnica conforme a lo especificado en la misma.

El **30 de enero de 2015**, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su **informe de admisibilidad de los documentos** "*Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (T.M. de Adeje-Tenerife)*" y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, concluyendo que en ambos documentos se constata su calidad técnica "*a los efectos del inicio del trámite de participación ciudadana y formulación de consultas a las administraciones correspondientes*".

### 5.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

En el **BOC nº 25 del viernes 06 de febrero de 2015**, se publica la **Resolución Nº 39, de 03 de febrero de 2015, del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias**, por la que se acuerda someter el expediente administrativo e informe de sostenibilidad ambiental del PMM de Costa Adeje a los trámites de información pública y consulta a las Administraciones Públicas por plazo de dos meses, al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con el Documento de Referencia para los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de Mayo de 2012 (BOC Nº 122 de 22 de junio de 2012).

**El anuncio de esta Resolución se publica en el Diario de Avisos el 11 de febrero de 2015**, fecha a partir de la cual se contabilizó el plazo de dos (2) meses establecido al efecto, al objeto de que cualquier persona física o jurídica, individual o colectivamente, pudiera presentar por escrito alegaciones al instrumento de ordenación. Asimismo, se solicita informe del documento objeto del presente expediente a las siguientes Administraciones Públicas y entidades:

#### Administración del Estado:

- Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Secretaría General de Telecomunicaciones.
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

#### Administración Autonómica:



- Consejería de Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Comercio y Consumo.
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio. Dirección General de Industria y Energía.
- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medio Ambiente. Dirección General de Protección de la Naturaleza.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación. Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Viceconsejería de Hacienda y Planificación. Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda. Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Sanidad. Dirección General de Salud Pública.
- Presidencia del Gobierno. Viceconsejería de Turismo. Dirección General de Infraestructura Turística.
- Puertos Canarios.

#### Administración Insular:

- Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Planeamiento.
- Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Servicio de Carreteras.
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

#### Administración Local:

- Ilustre Ayuntamiento de Adeje.

#### Entidades:

- Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias (FDECCanarias).
- Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro, ASHOTEL.

Una vez terminado el plazo de información pública y consulta a las Administraciones mencionado anteriormente, con fecha 24 de abril de 2015, se celebra Reunión de Valoración Conjunta de la propuesta, tal y como establece el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.



### 5.3. ALEGACIONES RECIBIDAS E INFORMES SECTORIALES EMITIDOS

#### 5.3.1. ALEGACIONES RECIBIDAS

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº	ALEGANTE	ENTIDAD	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT
1	Jean Marie Genin (Presidente de la comunidad)	Comunidad de propietarios del centro comercial Salytien	5880	07/04/2015
2	Eugenio A. Cruz. Núñez (Responsable Red MT/BT- Área de Tenerife)	Endesa Distribución Eléctrica, S.L.	4129	10/03/2015
3	Antonino Jorge Bilbao	Antonino Jorge Bilbao, S.L.	6327	10/04/2015
4	Antonino Jorge Mejías (Presidente) y Raúl Aro Pinto (Secretario)	Comunidad de propietarios 16 viviendas unifamiliares Caldera del Rey	6326	10/04/2015
5	Juan José Bacallado Ucelay	Urbanización Playa de Fañabé, S.A	6288	09/04/2015
6	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6230	09/04/2015
7	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6231	09/04/2015
8	Roberto Konrad Gebauer	Kurt Konrad y Cía S.A.	6232	09/04/2015
9	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6233	09/04/2015
10	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6234	09/04/2015
11	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6235	09/04/2015
12	Roberto Konrad Gebauer	Turística Konrad Hidalgo S.L.	6236	09/04/2015
13	Juan José Toledo Hernández	Kanali, Sociedad Anónima	6245	09/04/2015
14	Jose Carlos Carrillo Hernández-Siverio	Fuerteventura Life S.L.	6246	09/04/2015
15	Eva Ruiz Benítez de Lugo Álvarez	América de Construcciones y Turismo S.L	6390	10/04/2015
16	Ricardo Esquivel Sánchez y D. Manuel Trujillo Rodríguez	Comunidad de propietarios de Caldera del Rey	6395	10/04/2015
17	Eduardo Domínguez Sierra	San Eugenio S.A.	6437	10/04/2015
18	Juan Sebastián Quintana Estévez	Crimatedo S.L	6467	10/04/2015
19	Juan Sebastián Quintana Estévez	Garóe de Inversiones S.L.	6468	13/04/2015
20	Jordi Esplugas Ramos	Asociación de empresarios, comerciantes y profesionales de Adeje	6469	13/04/2015
21	Eugenio Domínguez García	Comunidad de Propietarios Santa María	6471	10/04/2015
22	Francisco Javier Zamorano Sáenz	Inversiones Hoteleras Playas del Duque S.A.	5964	06/04/2015
23	José Antonio Acevedo	Comunidad de propietarios Centro comercial Costa Torviscas	6006	07/04/2015
24	Eugenio Campos Domínguez y Roberto Konrad Gebauer	C.B. los Olivos de Adeje	6186	08/04/2015
25	Eduardo Domínguez Sierra	San Eugenio S.A.	6184	08/04/2015

Nº	ALEGANTE	ENTIDAD	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT
26	Francisco Galván de Urzaiz	Puerto Colón S.A.	6189	07/04/2015
27	Antonio José Cabana García-Vera	Comunidad de propietarios Playa Shop	6187	06/04/2015
28	Rafael Adrián Adrián	Adrián Hoteles S.L.	6526	13/04/2015
29	Hildo Antonio Rodríguez Ramos	---	6528	13/04/2015
30	José Alejo Rodríguez	Asociación de empresarios de Playa de las Américas y Costa Adeje	6458	13/04/2015

### 5.3.2. INFORMES EMITIDOS

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

Nº	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA / ENTIDAD / ORGANISMO	Nº REGISTRO COPT	FECHA REGISTRO COPT	SENTIDO DEL INFORME
1	Ministerio de Defensa	---	---	---
2	Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Secretaria General de Telecomunicaciones.	6013	07/04/2015	DESFAVORABLE
3	Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.	---	---	---
4	Consejería de Empleo, Industria y Comercio - Dirección General de Comercio y Consumo.	4166	11/03/2015	NP
5	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad - Viceconsejería de Medio Ambiente - Dirección General de Protección de la Naturaleza.	---	---	---
6	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación - Dirección General de Infraestructura Viaria.	803	10/03/2015	FAVORABLE
7	Consejería de Empleo, Industria y Comercio - Dirección General de Industria y Energía.	---	---	---
8	Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad - Viceconsejería de Hacienda y Planificación - Dirección General de Patrimonio y Contratación.	---	---	---
9	Consejería de Cultura, Deportes, Política Sociales y Vivienda - Instituto Canario de la Vivienda.	---	---	---
10	Consejería de Sanidad - Dirección General de Salud Pública.	---	---	---
11	Presidencia del Gobierno - Viceconsejería de Turismo - Dirección General de Infraestructura Turística.	---	---	---
12	Puertos Canarios.	---	---	---
13	Excmo. Cabildo Insular de Tenerife - Área de Planificación Territorial. Servicio Admvo. de Planeamiento.	6784	15/04/2015	CONDICIONADO
14	Excmo. Cabildo Insular de Tenerife - Servicio de Carreteras.	---	---	---
15	Consejo Insular de Aguas de Tenerife.	7232	24/04/2015	CONDICIONADO
16	Ilustre Ayuntamiento de Adeje.	7033	21/04/2015	CONDICIONADO
17	Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias (FDECCanarias)	6457	13/04/2015	CONDICIONADO
18	Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (ASHOTEL).	803	15/04/15	CONDICIONADO



## 5.4. CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES

Se contabilizan un total de 30 alegaciones, numeradas en el apartado 5.2.1. del presente documento, todas ellas identificadas con el correspondiente número de registro de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias. Como resultado de su estudio y análisis, y tal como se verá a continuación, se han estimado cuatro (4) alegaciones, se han estimado parcialmente doce (12) alegaciones, y se han desestimado trece (13) alegaciones, considerándose no procedente una (1) de las alegaciones.

En el presente documento, se ha procedido a agrupar las diferentes observaciones incluidas en las alegaciones presentadas, en grupos para su mejor comprensión. En general, las alegaciones se centran en los siguientes temas:

1. Observaciones sobre el espacio privado.
2. Observaciones sobre el espacio público.
3. Observaciones en materia sectorial.
4. Observaciones sobre la regulación de usos.
5. Observaciones sobre la reordenación urbana.
6. Correcciones de datos del Plan de Modernización.
7. Modificaciones de los parámetros urbanísticos.
8. Observaciones sobre el ámbito territorial.
9. Observaciones sobre Estudio Económico del PMM.
10. Observaciones sobre la Gestión del PMM.
11. Observaciones sobre la naturaleza y sentido del PMM.

### 1. OBSERVACIONES SOBRE EL ESPACIO PRIVADO.

La **alegación número 5880\_a** solicita que la actuación de renovación prioritaria de los Centros Comerciales Playa Shop, Bora Bora y Salytien, recogida en el Anexo IV\_B FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS, no sea conjunta, sino de forma individualizada para cada Centro Comercial.

Conforme a lo expuesto, se entiende que debe tenerse en cuenta la indicación realizada, incluyéndose aclaración al respecto en los documentos TOMO III\_Memoria de Ordenación y TOMO V\_Anexo IVB\_Fichero de Actuaciones Privadas. Por lo tanto, se estima esta alegación, cuya propuesta de modificación consiste en dividir la actuación 46 en tres (3) actuaciones independientes (actuaciones 42, 43 y 44), reflejando dicho cambio en el plano OP-2 Actuaciones y ámbitos de desarrollo, en el punto 1.2 del Anexo IV\_B FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS de la Normativa y en el punto 3.4. del TOMO III\_Memoria de Ordenación.

Las **alegaciones número 6467\_b y 6468\_e** solicitan la inclusión de sus actuaciones de renovación en la relación de actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento incluidas expresamente en el documento del PMM, argumentando que ya han procedido a ejecutar obras de renovación y seguirán realizándolas en el futuro.

Conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, los propietarios de establecimientos turísticos, tanto alojativos como complementarios, podrán suscribir convenios de gestión y ejecución o de planeamiento, con objeto de viabilizar la ejecución de proyectos de renovación. Teniendo en cuenta que el objetivo del PMM es fomentar la renovación de los establecimiento turísticos, durante la redacción del documento se han planteado al equipo redactor una serie de actuaciones de renovación sobre establecimientos alojativos, los cuales se han incluido a modo de ejemplo como actuaciones tipo, las cuales se ejecutarán una vez los propietarios presenten el correspondiente proyecto de renovación ante el Ayuntamiento, se firme el convenio de gestión respectivo y se proceda al cumplimiento de los deberes correspondientes derivados de la operación en cuestión.

Durante el proceso de información pública, se han presentado alegaciones en las que se solicita expresamente se incluyan ciertas actuaciones de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento, considerándose que cumplen con los objetivos recogidos en el documento. Por los motivos expuestos, se estiman las alegaciones presentadas y se añaden las correcciones en el punto 3.4 del TOMO III\_Memoria de Ordenación y en el Plano OP.02\_( actuaciones y ámbitos de desarrollo).

Las alegaciones **6187\_a** y la **5880\_b** hacen referencia a las actuaciones de renovación en centros comerciales:

3. En concreto, la **alegación número 6187\_a** solicita que en la descripción del Centro Comercial Playa Shop quede reflejado que se han realizado renovaciones en el establecimiento y propuestas de renovación futuras.
4. La **alegación número 5880\_b**, al igual que la anterior, solicita el reconocimiento de la propuesta presentada de rehabilitación y mejora del Centro Comercial Salytien, con el fin de evitar la renovación y/o sustitución de la edificación.

Al respecto, cabe señalar que la normativa del presente PMM se ajusta a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, referente al deber de conservación y rehabilitación edificatoria. Según establece este artículo *“1.Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento...”*

El apartado 3 del mismo artículo dice que *“Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor.”*

La misma Ley establece que se establecerá reglamentariamente el procedimiento de renovación en caso de sustitución del propietario

Conforme a lo anterior es por lo que se ha incluido expresamente en el artículo 73 del TOMO V\_Normativa un artículo referente a la *“Ejecución obligatoria de actuaciones privadas”*. Por todo esto, es por lo que se considera que el Plan no obliga más allá de lo establecido expresamente en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria para todos establecimientos turísticos, tanto de alojamiento como complementarios. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6006** establece las siguientes observaciones:

- a) **6006\_a** Solicitan la incorporación en la descripción del estudio técnico de recientes actuaciones de renovación en el Centro Comercial en el Anexo IVB\_Fichero de actuaciones privadas, ya que la descripción efectuada en dicho Anexo no se ajusta a la realidad, lo que provoca a su vez una intervención que consideran exagerada sobre el centro comercial y que va mas allá de las posibilidades legales que habilitan al PMM.

La descripción recogida en el Anexo IVB\_Fichero de actuaciones privadas no tiene carácter vinculante, más allá del informativo del estado de conservación en el momento del estudio de campo realizado, y de simples propuestas orientativas para llevar a cabo la renovación del



establecimiento en cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación edificatoria establecido en el artículo 22 de la Ley y recogido expresamente en el artículo 73 del TOMO V\_NORMATIVA.

En el mismo sentido que se ha contestado la alegación anterior, es por lo que se considera que el PMM no obliga más allá de lo establecido en la citada ley en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria, recogiéndose expresamente el procedimiento en el ya mencionado artículo 73 de la Normativa. Por los motivos expuestos, es por lo que **se desestima** la presente alegación.

- b) **6006\_c** Entienden que lo expresado en el PMM sobre el Centro Comercial Costas Torviscas se excede de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, ya que actualmente se está procediendo a la realización de obras de conservación y rehabilitación en el establecimiento.

En relación con lo anterior, cabe decir que el presente PMM no se excede de lo recogido en el artículo 22 de la mencionada Ley, en cuanto al deber de conservación y rehabilitación edificatoria se refiere. Se ha constatado que, en el momento de la redacción del presente documento el estado de conservación del establecimiento no cumplía con lo exigido en la normativa de aplicación, por lo que se ha considerado que se hace necesaria una actuación que solvete la problemática planteada. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que esta alegación **no procede**.

- c) **6006\_d** Solicitan la exclusión del Centro Comercial Costas Torviscas del TOMO V\_ANEXO IV-B. FICHERO DE ACTUACIONES PRIVADAS, por la observación mencionada anteriormente referente a su estado de conservación.

El presente Plan tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Adeje con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada. Para ello, se establecen unos parámetros de ordenación, que posibiliten e incentiven las actuaciones edificatorias, tanto las de sustitución de la edificación existente como las de rehabilitación edificatoria. A través de esta nueva ordenación, los propietarios podrán realizar cualquier tipo de actuación edificatoria, pudiendo mejorar la imagen de la plaza que actualmente existe en cubierta, ya que cualquiera de los parámetros nuevos, como usos, edificabilidad, etc., pueden ser utilizados en dicho espacio. Al mismo tiempo, tras un estudio exhaustivo de la situación actual y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de Centros Comerciales muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. De entre los diferentes establecimientos de esta clase estudiados, se ha considerado que existen varios (entre los cuales se encuentra el establecimiento objeto de la presente alegación) cuyo estado de conservación es tan deficiente que es necesario actuar sobre los mismos, en cumplimiento del deber de conservación recogido en la Ley. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que se debe **desestimar** esta alegación.\_

- d) **6006\_e** Exponen que el PMM no puede realizar una sustitución de la normativa urbanística vigente, puesto que recoge una intervención sobre el Centro Comercial de carácter integral de sustitución y no de renovación.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Adeje con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada. Para ello, se establecen unos parámetros de ordenación, que posibiliten e incentiven las actuaciones edificatorias, tanto las de sustitución de la edificación existente como las de rehabilitación edificatoria.

Al mismo tiempo, tras un estudio exhaustivo de la situación actual y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de Centros Comerciales muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. De entre los diferentes establecimientos de esta clase estudiados, se ha considerado que existen varios (entre los cuales se encuentra el establecimiento objeto de la presente alegación) cuyo estado de conservación es tan deficiente que es necesario actuar sobre los mismos, en cumplimiento del deber de conservación recogido en la Ley. En relación con

lo anterior, tal y como se establece en el Anexo IV\_B Fichero de Actuaciones Privadas, dentro de la obligación de cumplimiento del deber de conservación a los titulares de establecimientos turísticos, las medidas descritas son meras recomendaciones, dirigidas a mejorar la situación actual de los establecimientos. Por los motivos expuestos, es por lo que se considera que se debe **desestimar** esta alegación.

## 2. OBSERVACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.

La **alegación número 5964\_a** solicitan la modificación de la actuación 18\_Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque recogida en el Anexo IV\_Fichero de actuaciones públicas y público-privadas del Tomo V\_Normativa, argumentando que no se justifica la admisibilidad de actividades que perjudiquen a la contaminación acústica en la zona, teniendo en cuenta la alta calidad de los hoteles colindantes.

Al respecto, se considera que se debe tener en cuenta la observación planteada, por lo que se procede a modificar el correspondiente punto 1.2.13 del Anexo IV\_Fichero de actuaciones públicas y público-privadas, permitiéndose únicamente la implantación de usos que no perjudiquen la actividad turística de alojamiento de las parcelas colindantes. Conforme a lo expuesto, es por lo que **se estima** la alegación.

## 3. OBSERVACIONES EN MATERIA SECTORIAL.

La **alegación número 4129\_a** solicita que se explique, conforme a la posible afección de las instalaciones de media y baja tensión afectadas por el PMM, el correspondiente pago del coste que conlleve, de acuerdo con el artículo 154.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. En relación con lo anterior, se hace referencia en el artículo 37 de la Normativa que *“5. No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*6. En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por ello, es por lo que se considera de aplicación la normativa sectorial aplicable a toda actuación en relación con las instalaciones de media y baja tensión dentro del ámbito del PMM.

**4129\_b** Asimismo, solicita la contemplación de la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica conforme al art. 5 de la Ley 24/2013, de 26 de Diciembre. En base a esto, se señala que el PMM no entra a planificar instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica alguna, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo dentro de su ámbito territorial.

**4129\_c** En cuanto al señalamiento de incorporar a la ordenación pormenorizada de los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas, se señala que en el documento no se entra a recoger proyecto técnico alguno al respecto, siendo evidente que el cualquier



proyecto deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia. Por ello, es por lo que se entiende que no hay razón alguna para su posible integración, como apartado sectorial concreto, en la ordenación pormenorizada del instrumento en cuestión, teniéndose que ajustar, en todo caso, a la reglamentación técnica vigente y a las normas particulares de aplicación.

**4.129\_d** Por otro lado, en cuanto a la aclaración de considerar las infraestructuras propias de las actividades de suministro eléctrico como sistemas generales, el PMM procederá a considerarlos como tales, en base al artículo 5.4 de la Ley 24/2013, de 26 de Diciembre

#### 4. OBSERVACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DE USOS.

La **alegación número 6467\_a** solicita que se reconozca el uso “peluquería”, ya que no se encuentra dentro de los usos permitidos expresamente dentro del artículo 41 de Tomo V \_Normativa, ni tampoco figura como uso auxiliar.

En el documento Tomo V\_ Anexo III\_ Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), se incorpora el uso de Servicios Personales (63), que recoge todos aquellos usos vinculados a las actividades de prestación de servicios para uso y disfrute personal. En este grupo se encuentra el uso de Centro de belleza (633) que se define como “... los inmuebles que presten servicios de tratamiento para el embellecimiento, conservación e higiene del cuerpo, tales como salones de peluquería, barberías, centros de tatuajes, micropigmentación y piercing, solárium, y análogos”. Con carácter general todos los usos recogidos en el grupo (63) tienen el carácter de permitido en las piezas de uso Turístico Hotelero y de Alojamiento Turístico. Se admiten también como usos auxiliares del uso turístico con carácter general. Por los motivos expuestos, es por lo que se **estima** esta alegación.

Las **alegaciones número 6326 y 6327** solicitan una regulación en la Normativa del número máximo de viviendas permitidas en la zona residencial del SO-15, aplicando el criterio del PTTEOT y del Ayuntamiento de Adeje.

Se entiende que toda edificación debe ser realizada conforme al correspondiente título habilitante para ello, esto es, la licencia urbanística, la cual como acto reglado, se debe haber dado válidamente conforme a las determinaciones previstas por el Plan General vigente, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos, en este caso, para el Sector SO15-1 Campo de Golf Las Américas. Al respecto cabe afirmar que los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda. Por otro lado, el hecho de que el documento del PMM esté dirigido a mejorar la imagen de la ciudad turística promoviendo actuaciones de renovación de establecimientos turísticos, no quita que dentro de su ámbito de ordenación haya presencia de edificaciones residenciales construidas legalmente conforme al planeamiento en vigor en el momento de su ejecución. Ante esta situación, es conveniente que la implantación de usos residenciales dentro del ámbito territorial del PMM se realice con unas condiciones de calidad similares a las que se les exige a los establecimientos turísticos de alojamiento, que a su vez son superiores a las situadas en otros ámbitos.

Queda regulado en el Tomo V de Normativa el número máximo de viviendas en las piezas de uso de residencial unifamiliar agrupada, no siendo de aplicación lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (artículo 4.3.2 ), aumentando las limitaciones para la implantación del número de viviendas máximo establecido en base a las dimensiones de parcela mínima establecidas por el Plan General vigente. Conforme a lo anterior es por lo que, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 6468\_b** solicita que se incorpore el uso comercial dentro de los usos permitidos en los establecimientos turísticos de forma que se reconozca el centro comercial existente en la pieza existente.

Tras un estudio exhaustivo de la situación actual de la zona y tras el diagnóstico realizado, se ha detectado que el principal problema existente en el núcleo turístico de Costa Adeje es la gran presencia de usos comerciales, muchos de los cuales se encuentran en muy mal estado de conservación. Asimismo, se ha constatado que muchos de estos establecimientos comerciales se han instaurado de



manera independiente en parcelas calificadas como turísticas y desvirtuando de manera considerable el uso principal, esto es, el uso turístico. Por ello, es por lo que se ha considerado que, dentro del ámbito de ordenación del PMM se deben limitar los usos comerciales, principalmente en aquellas parcelas cuyo uso característico sea el turístico, salvo que cumplan con las condiciones de los usos auxiliares.

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe decir que se admitirán en el ámbito territorial del PMM todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del presente Plan, aunque estos sean disconformes con lo establecido en el mismo, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Normativa del PMM, debiendo cumplir con lo establecido en el citado artículo y en la legislación aplicable en el supuesto de que se pretenda ejecutar cualquier actuación en el inmueble afectado. Por tanto, conforme a lo anterior, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6390\_b** solicita que, para el supuesto de que se actúe en el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas, se debe mantener el uso compatible de residencial en la categoría segunda, definida en el Capítulo 4, artículo 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

Conforme a lo previsto en el PMM, se mantienen para el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas, las determinaciones definidas en el Capítulo 4, artículo 4.3.2 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, en cuanto al uso compatible de residencial en la categoría segunda de vivienda unifamiliar agrupada, excluyendo de la misma la categoría de vivienda colectiva. Por los motivos expuestos, **se estima parcialmente** la alegación planteada, añadiéndose en el TOMO V-ANEXO II. RÉGIMENES ESPECÍFICOS DE ADMISIBILIDAD (REA) el uso característico de residencial unifamiliar y como uso permitido el de unifamiliar agrupada.

La **alegación número 6395** solicita tener en consideración la aplicación del criterio utilizado hasta ahora por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Adeje respecto al cálculo del número máximo de viviendas permitidas en la zona residencial, concretamente para la zona situada en el Plan Parcial Sector S015-1, establecido según el Plan Territorial especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, con el objetivo de no dejar fuera de ordenación las correspondientes promociones, que actualmente se encuentran en ejecución.

En base a lo expuesto en la alegación, se entiende que la ejecución de las actuales promociones se está realizando conforme al correspondiente título habilitante (licencia urbanística), la cual se ha dado conforme a las determinaciones previstas por el Plan General vigente, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos para el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas. Como se estipula en el PMM, los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda. Por lo expuesto, es por lo que **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6245\_c**, solicita que para propiciar la renovación de los centros comerciales existentes se autoricen usos comerciales/terciarios bajo o sobre la rasante de la vía pública, pero completamente accesibles desde el exterior.

El presente Plan permite la implantación de usos comerciales en las piezas cuyo uso característico sea residencial, sin embargo establece unas condiciones de disposición e implantación reguladas el Tomo V – Anexo III (RNUP). Asimismo, se admitirán todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del Plan que se hubieran construido conforme a licencia y la correspondiente normativa urbanística, aunque estos sean disconformes con lo establecido en el PMM, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Normativa. Por los motivos expuestos, es por lo que **se estima parcialmente** la alegación presentada, realizándose la correspondiente modificación en el Anexo II del Tomo V\_Normativa, donde se especifican los regímenes específicos de admisibilidad de usos.

La **alegación número 6468\_d** solicita que se incorpore el uso de Spa, tanto en el Anexo de la Relación Normalizada de Usos (RNUP), del Tomo V – Normativa, como en el artículo 40 o 41 del propio Tomo V.



Se entiende que se debe **estimar** la presente alegación, incorporando un nuevo uso denominado Servicios Personales (63) en el documento Tomo V – Anexo III\_ Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), recogiendo en este grupo a todos aquellos usos vinculados a las actividades de prestación de servicios para uso y disfrute personal. En este grupo, se encuentra el uso de Spa y análogos (631). Con carácter general todos los usos recogidos en el grupo (63) tienen el carácter de permitido en las piezas de uso Turístico Hotelero y Alojamiento Turístico, admitiéndose también con el carácter de uso auxiliar para el uso turístico en general. La propuesta de modificación consiste en incorporar en la REA correspondiente el uso permitido de Spa en el uso turístico. Y en el Tomo V Normativa, en el Anexo III correspondiente a la RNUP, en la definición del equipamiento turístico complementario.

La **alegación número 5964\_b** solicita eliminar del apartado 8.1 del Anexo III de la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) la inclusión de los jardines botánicos en la lista de actividades prohibidas para los usos de equipamientos y espacios libres, por entenderse que se trata de una errata, y que además entra en contradicción con lo dispuesto en diferentes tomos de la normativa del Plan.

Conforme a lo expuesto, la presente alegación **se estima**, por lo que se entiende que se deben modificar en el Anexo III de la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados las actividades permitidas en Equipamientos y espacios libres, y eliminar los jardines botánicos de la relación de actividades no comprendidas.

## 5. OBSERVACIONES SOBRE LA REORDENACIÓN URBANA.

La **alegación número 6288** propone realizar una permuta de la pieza 06032 con uso terciario por un espacio equivalente en la pieza 02067 con uso espacio libre. Al mismo tiempo, solicitan un cambio de uso de las piezas 06032 y 02068 del uso terciario al uso turístico, y la modificación de los parámetros urbanísticos, adaptándolos a dicho uso.

La permuta propuesta, al afectar a un espacio libre propiedad del Ayuntamiento de Adeje, debe ser objeto del correspondiente convenio de planeamiento urbanístico y por tanto, estaría sujeto a lo dispuesto en su legislación reguladora, no siendo objeto del momento de tramitación en el que se encuentra actualmente el presente Plan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6186\_a** solicita la modificación en la ordenación de los aparcamientos situados junto a la playa de la Enramada, argumentando que los mismos son de dominio privado, aunque actualmente sean de uso público.

Después de comprobar dicha titularidad y confirmar lo expuesto, el equipo redactor del presente documento tendrá en cuenta la indicación realizada, incluyéndose en el documento del TOMO IV\_Planos de Ordenación la modificación planteada. Por tanto, se considera que debe ser **estimada** la presente alegación. Asimismo, se modifican los Planos OP 1.1 y OP 1.

## 6. CORRECCIONES DE DATOS DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN

La **alegación número 6245\_a** solicita una corrección de datos en el Anexo I\_ de la Normativa referente al Fichero de Condiciones de Normativas, demandando que se le asigne el uso turístico al contar con título habilitante y encajar en la definición del artículo 25.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo y en el régimen de usos del PTOTT y PGO vigente.

Tal y como establece el artículo 25 de Ley 2/2013, de 29 de mayo, se le da competencias a los Planes de Modernización para intervenir en suelos donde coexistan usos turísticos y residenciales, y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Por ello, en las áreas urbanas de Torviscas y Campo de Golf Las Américas, se pretende encauzar su especialización hacia el uso residencial, ya que tras el estudio de la zona y tras el correspondiente diagnóstico, entendiéndose que



conforme a las características de su estructura urbana, no se consideran adecuadas para albergar usos turísticos. Por lo expuesto, se **desestima** esta alegación.

La **alegación número 6390\_c** solicita someter nuevamente el documento a información pública por carecer de sistema de indicadores, definición del órgano de gestión y forma de gestión y programación de plazos medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso

Una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, que según el artículo 8.3 de la Ley de Renovación, será *"abreviada y de fase única"*. Expresamente se recoge en el artículo 8.3 de la Ley un plazo de dos (2) meses de información pública y consulta a las Administraciones, plazo que se considera suficiente para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no debe ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación, ya que de lo contrario se desvirtuaría la finalidad con la que se plantea el procedimiento de tramitación de los PMM, cuya característica principal es que sea de tramitación abreviada. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

En relación al sistema de indicadores, cabe decir que el documento del PMM de Costa Adeje no recoge el sistema de indicadores que se menciona en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, teniendo en cuenta que a día de hoy no se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley, que debe recoger el contenido mínimo de los mismos. Conforme a lo anterior, es por lo que, en tanto en cuanto no sea aprobada dicha norma reglamentaria, se entiende que no es preceptivo incluir el sistema de indicadores que se menciona en el artículo 7.4 de la Ley. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

En cuanto al órgano y forma de gestión que se menciona en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, se entiende que se debe aceptar la cuestión planteada, por lo que se ha incluido en el artículo 67.4 de la Normativa un párrafo al respecto. Conforme a lo anterior, es por lo que se **estima** la presente alegación.

La **alegación número 6468** establece las siguientes observaciones:

- a) **6468\_a** Solicita que a la pieza objeto de esta alegación se le debería asignar el uso "turístico hotelero", en vez del de "alojamiento turístico", que es el que tiene actualmente.

El presente Plan de Modernización establece el Régimen Específico de Admisibilidad (REA) del uso Turístico Hotelero a todas aquellas piezas turísticas que se sitúan por debajo del eje estructurante propuesto por el PMM. La asignación de este REA permite la especialización del uso hotelero en un ámbito específico, destinándose exclusivamente a un turismo de mayor poder adquisitivo. En el caso particular de la pieza se procede a modificar el uso, asignándosele el de Turístico Hotelero, conforme a lo expuesto anteriormente, pudiendo únicamente implantar establecimientos de modalidad hotelera. Por lo expuesto, **se estima** esta alegación. Asimismo, se debe introducir el criterio de asignación REA turístico hotelero en memoria de ordenación, que no se incluyó en la Normativa.

- b) **6468\_b** Solicita que en el Anexo "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca el centro comercial existente, ya que está fuera del régimen de usos permitidos en los establecimientos turísticos según PMM.

Se admitirán todos aquellos usos preexistentes a la entrada en vigor del presente Plan aunque estos sean disconformes con lo establecido en el mismo, por encontrarse en situación legal de consolidación, conforme a lo establecido en el Capítulo Tercero del Título 1 del Tomo V de Normativa. Por tanto, no será necesario el reconocimiento del uso comercial existente. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.



- c) **6468\_c** Expone que en la pieza 03036 existe un centro comercial y se solicita que se incorpore este dato en la ficha del hotel, en el Tomo I, "Anexo", "Fichero".

**Se estima** esta alegación, incorporándose en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

- d) **6468\_i** Solicita que en el Anexo", "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca el spa existente.

El presente Plan **estima** esta alegación modificando la ficha correspondiente del establecimiento turístico, incluyendo la referencia a la existencia del spa. La propuesta de modificación consiste en incorporar en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

- e) **6468\_j** Solicita que en el Anexo", "Fichero" del Tomo I, se actualicen los datos de la pieza 03036 y se reconozca las plazas de aparcamiento existentes.

Por lo expuesto, **se estima** esta alegación modificando la ficha correspondiente del establecimiento turístico incluyendo las plazas de aparcamiento existentes pasando de 60 plazas a 212 plazas. La propuesta de modificación consiste en incorporar en las fichas (nº70) de los establecimientos turísticos del citado Tomo los datos que solicitan.

La **alegación número 6189\_a**, solicita la modificación del uso de la pieza 01012, asignándole el de equipamiento privado, ya que a pesar de situarse en el ámbito de una concesión administrativa, no tiene el carácter de pública.

Todas aquellas piezas incluidas dentro del ámbito de dicha concesión administrativa, no son recogidas por el presente Plan de Modernización, remitiéndose su ordenación al Plan Especial de Puerto Colón en cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial de aplicación, por lo que **no se procede** desde el PMM a asignarle ningún uso. Por lo anterior, es por lo que se considera que se debe desestimar la alegación.

Las **alegaciones número 6528\_a y 6525\_a** solicitan mantener el uso residencial por tratarse de viviendas unifamiliares de alto standing y no representar un problema de degradación para espacio urbano del área turística en el que se inserta, así como la compatibilidad de usos en el ámbito.

Al respecto, comentar que desde el presente Documento se establece la necesidad de que todo uso residencial admitido excepcionalmente dentro de las zonas turísticas deberá cumplir los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística. En tal sentido, la tipología de vivienda unifamiliar cumple con estos parámetros, y por tanto es compatible con la modalidad turística de villa. Por lo expuesto, se estiman parcialmente estas alegaciones, incluyéndose en el documento del TOMO V-ANEXO II, Regímenes específicos de admisibilidad (REA) el uso característico de Villa Turística con el uso de Residencial Unifamiliar permitido, asimismo se modifican los planos de ordenación, el Anexo I\_FICHERO DE CONDICIONES NORMATIVAS Y Anexo de I Tomo III\_Memoria de Ordenación.

La **alegación número 6437\_a** solicita la modificación del uso para la pieza 10051 contemplada en el PMM con uso terciario y establecer el uso exclusivamente residencial.

Tal y como establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, los Planes de Modernización tienen competencia para intervenir en suelos turísticos donde coexistan usos turísticos y residenciales y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. En el caso particular de la pieza 10051, el uso se ha modificado asignándole el de residencial de vivienda colectiva (RS4), enfocándolo hacia el destino global del área en el que se encuentra. La admisibilidad de dicho uso, vendrá dispuesta en el Anexo II – Régimen Específico de Admisibilidad (REA). Asimismo, se realizarán las modificaciones en los Planos OP-1, OP-1.3, TOMO V-ANEXO I, Anexo del TOMO III\_Memoria de Ordenación. Por lo expuesto, es por lo que **se estima** esta alegación.



La **alegación número 6184\_a** solicita establecer el uso exclusivamente residencial en la pieza 10026 contemplada en el PMM como pieza con uso terciario.

El presente Plan de Modernización establece el uso Residencial en aquellas piezas pertenecientes a las áreas de destino residencial, Torviscas y Campo de Golf Las Américas. En el caso particular de la pieza 10051, el uso se ha modificado asignándole el de residencial de vivienda colectiva (RS4), enfocándolo hacia el destino global del área en el que se encuentra. La admisibilidad de dicho uso, vendrá dispuesta en el Anexo II – Régimen Específico de Admisibilidad (REA). Por lo expuesto, es por lo que se **estima** esta alegación, y se modifican los Planos OP 1.3, OP 1.

La **alegación número 6006\_b** expone que el PMM se formula como un instrumento de ordenación que sustituye en su totalidad el contenido del Plan General de Ordenación. De esta forma, el PMM no ajusta las actividades clasificadas al nomenclator del Decreto 52/2012.

Tal y como recoge el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM, en su ámbito territorial, complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria. En relación a la terminología utilizada para describir a las actividades clasificadas, se ha procedido a ajustar en la medida de lo posible la nomenclatura utilizada en el PMM al Decreto de 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas, con objeto de evitar discrepancias o posibles confusiones en cuanto a la definición de dichas actividades. Por lo expuesto, esta alegación se estima.

## 7. MODIFICACIONES DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Las **alegaciones número 6231\_b y 6234\_b** solicitan una inaplicación, a efectos de valoración catastral, de los incrementos de edificabilidad realizados por el presente Plan, considerando que son una evidente extralimitación que contraviene a la Ley 2/2013.

Al respecto, comentar que el presente Plan plantea nuevas condiciones de edificabilidad respecto a las actuales, con el fin de conseguir una mejora en los niveles de la calidad de la Ciudad Turística. El artículo 7.6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo establece que: *“los planes de modernización turística definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación”*. El eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación. La materialización de este nuevo parámetro constituye un acto voluntario, derivándose de éste una serie de deberes que vienen recogidos en el artículo 16 del TRLS 08. Por lo expuesto, es por lo que **se desestiman** estas alegaciones.

Las **alegaciones número 6236\_a y 6471\_a** solicitan una reducción del incremento de edificabilidad otorgado por el presente Plan demandando que se mantenga la edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación, ya que por causas técnicas ésta es la máxima que se podría materializar en la renovación de la edificación existente, máxime cuando sólo se podría concretar en una planta más de las que tiene el establecimiento.

Al respecto comentar que la edificabilidad de PMM se establece en base a unos parámetros de calidad, que posibilitan que los establecimientos puedan llegar a un estándar de calidad aceptable si se volvieran a construir. Conforme a la potestad planificadora que tiene asignada, se ha procedido desde el PMM a recoger nuevos parámetros urbanísticos que promuevan actuaciones de renovación de establecimientos turísticos.

La superficie edificable sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación. Por lo expuesto, **se desestiman dichas alegaciones**.



La **alegación número 6468\_f** solicita un aumento de la edificabilidad asignada a la pieza para favorecer la renovación del establecimiento.

El procedimiento para establecer las edificabilidades se realiza en función de unos estándares de calidad máximos de 55 m<sup>2</sup>/pl. y mínimos 40 m<sup>2</sup>/pl. Este valor de control se determina para fijar un límite que permite evitar incrementos excesivos de edificabilidad que supongan volúmenes que empeoren la calidad de la ciudad existente y sean imposibles de materializar. La edificabilidad de la pieza 03036 es de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y es el resultado de aplicar el coeficiente de calidad ideal máximo de 55 m<sup>2</sup>/ plaza, por lo que, al no poder ser superior dicho valor, **se desestima** esta alegación.

## 8. OBSERVACIONES SOBRE EL ÁMBITO TERRITORIAL

La **alegación número 6390\_a** solicita una exclusión del ámbito del PMM del suelo urbanizable S015-1 Campo de Golf Las Américas, por no cumplir con el objeto atribuido en la Ley 2/ 2013, de 29 de mayo, que no es otro que la renovación urbana y edificatoria en términos estrictos, y no proponiéndose ninguna actuación para el sector por parte del PMM.

La inclusión de este sector surge de la consideración del mismo como parte indivisible de la ciudad turística, ya que se encuentra ubicado junto a un Equipamiento de gran relevancia para la isla. Además, el presente Plan prevé una actuación frente a dicho equipamiento, por la que se generaría un considerable incremento en la afluencia de turistas en la zona. Asimismo, tal y como establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM tienen competencia para intervenir en suelos turísticos donde coexistan usos turísticos y residenciales, y encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, residencial exclusivo o de compatibilidad. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

## 9. OBSERVACIONES SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PMM.

Las **alegaciones número 6232 y 6233** solicitan la revisión del Estudio Mercado del Tomo X Estudio Económico del presente Plan, exponiendo que se deberían recalcular las unidades de aprovechamiento del suelo, en especial el relativo al uso turístico, por medio de otros métodos por considerar erróneo el empleado en el PMM.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto. Por otro lado, cabe comentar que el estudio de mercado se ha realizado según lo establecido en el Real Decreto 1492/2011, aplicando el método residual estático regulado en su artículo 22 sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, que se ha publicado íntegro como Anexo en el apartado 6 del Tomo X\_Estudio Económico. Por los motivos expuestos, las alegaciones **se estiman parcialmente**, eliminándose el cálculo de las UDA del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la Anexo I\_TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la NORMATIVA. Se cambia el procedimiento de cálculo regulado en el Tomo V\_NORMATIVA y los cálculos de los deberes del Tomo X\_ESTUDIO ECONÓMICO.

La **alegación número 6246\_a** solicita que se sustituya el sistema unitario de valoración económica por una valoración individualizada y específica para cada actuación.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto y regulándose el procedimiento en la normativa. Por los motivos expuestos, la alegación **se estima**, se elimina el cálculo de las udas del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la NORMATIVA. Se cambia el procedimiento de cálculo regulado en la NORMATIVA y los cálculos de los deberes del ESTUDIO ECONÓMICO.



La **alegación número 6246\_d** Solicita que se clarifique el procedimiento de cálculo de los deberes económicos de las actuaciones que se adhieran al PMM.

El procedimiento está regulado en la Normativa, estableciéndose que se hará una valoración individual para cada actuación por parte del Ayuntamiento de Adeje en la que se determinará si la actuación genera o no incremento de aprovechamiento. En caso de que así sea, se establece en la Normativa que tal actuación tendrá la consideración de actuación de dotación, por lo que quedaría sujeta a los deberes legales propios de éstas. Por los motivos expuestos, la alegación **se estima**, realizándose una nueva regulación en la NORMATIVA, y conforme a ella se modifican los cálculos del ESTUDIO ECONÓMICO.

Las **alegaciones número 6467\_c y la 6468\_g** tratan sobre la valoración de las unidades de aprovechamiento y regulación de los coeficientes de aprovechamiento, cuya contestación es coincidente:

Exponen que en el área urbana 07\_San Eugenio Alto, concretamente en las piezas 07004 y 03036, la valoración de la unidad de aprovechamiento de la pieza es muy superior a la que procede, y ello debido a los coeficientes de homogenización previstos en el artículo 1.19 "aprovechamientos urbanísticos" del Tomo v "Normativa", que consideran que son improcedentes.

Se ha eliminado el cálculo de las unidades de aprovechamiento, estableciéndose que será el Ayuntamiento quién haga las valoraciones en cada caso concreto y regulándose el procedimiento en la normativa. En cualquier caso, los deberes a que están sujetas las actuaciones de dotación (se establecen en el Texto Refundido de la Ley del Suelo con independencia de que la actuación comporte o no un aumento poblacional. Por los motivos expuestos, las alegaciones **se estiman**, se elimina el cálculo de las udas del ANEXO de la MEMORIA DE ORDENACIÓN y de la TABLA DE DETERMINACIONES DE LAS PIEZAS de la NORMATIVA. Asimismo, se cambian el procedimiento de cálculo regulado en la NORMATIVA y los cálculos de los deberes del ESTUDIO ECONÓMICO.

Las **alegaciones número 6528\_b y 6525\_b** solicitan el mantenimiento de los parámetros urbanísticos vigentes con el fin de que no se incremente el pago de impuestos (IBI).

Las alegaciones número **6231\_a, 6234\_a, 6236\_b, 6245\_b y 6471\_b** coinciden en las observaciones, solicitando reflejar en el documento que los aumentos de edificabilidad del PMM sobre construcciones existentes o parcelas sin construir solo repercutirán en los valores catastrales, a efectos de cálculo del impuesto de Bienes inmuebles, cuando los mismos se materialicen y se incorporen al Planeamiento vigente y no desde el mismo momento en que se determinen el PMM.

La respuesta a las anteriores alegaciones se desarrolla de manera conjunta, ya que sus consideraciones reflejan los mismos objetivos.

Dado que el artículo 23 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece como criterio para la determinación del valor catastral las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo, y que, tal y como se recoge en el artículo 7 del Texto refundido de la ley del suelo, el incremento de edificabilidad previsto en el PMM no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, el valor catastral atiende a la edificabilidad patrimonializada, por lo expuesto **no procede**.

## 10. OBSERVACIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL PMM.

Las **alegaciones número 6230 y 6235** hacen referencia a que el presente Plan establece como norma general una cesión del un 15% de suelo libre de cargas a la administración, solicitando una disminución de dicho porcentaje al 10% con el amparo legal del artículo 16.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2008.



Tal y como establece el Texto refundido de la Ley de Suelo en el artículo 16.1b), “la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada...”. Por tanto, el PMM no tiene competencia para disminuir el porcentaje de cesión establecido en cada momento por la legislación aplicable. Aun así, teniendo en cuenta que este porcentaje puede ser modificado por posteriores normas legislativas, es por lo que se ha procedido a recoger en el artículo 22.4 de la Normativa que *“La cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de la solicitud de la licencia”*. Por los motivos expuestos, estas alegaciones **se desestiman**.

Las **alegaciones número 6467\_d y 6468\_h** solicitan que se retrase el pago de las plusvalías del 15% al momento de la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, no estando de acuerdo con el artículo 137.1 del Tomo V “Normativa que enuncia: *“debe ser junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e impuestos exigibles correspondientes”*”, considerando que dicha condición no es adecuada, debido a que para entonces los beneficios económicos aún no son efectivos.

Con respecto al pago de las plusvalías La Ley 2/2013, de 29 de Mayo, es muy clara al respecto, por lo que el PMM recoge y aplica lo expuesto en el artículo 11.5 de dicha Ley, de 29 de Mayo, de “Renovación y Modernización turística de Canarias”, por el que se regulan los incentivos de edificabilidad cita, que en conformidad con lo establecido en la norma estatal y autonómica, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías, “será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras”. Por lo expuesto, **se desestiman** estas alegaciones.

La **alegación número 6246\_b**, solicita la supresión del segundo de los deberes de carácter económico impuestos a todos aquellos interesados en adherirse al PMM como consecuencia de considerar la operación como actuación ordinaria de dotación.

Cuando en aplicación de la nueva edificabilidad se lleve a cabo una obra de renovación edificatoria de acuerdo con los criterios señalados a este equipo redactor por la Consejería, estamos, en los términos recogidos en el artículo 14 del TRLS08, ante una ACTUACIÓN DE DOTACIÓN debiéndose cumplir el artículo 16 del TRLS 08 recoge como deberes legales de las actuaciones de dotación: *“entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación”*, que con carácter general, continúa el citado artículo *“no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

La legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en relación, así que tras la nueva redacción del artículo 22 de la Normativa, se recogerá que corresponderá al Ayuntamiento determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación. A tales efectos, de acuerdo a los procedimientos de valoración regulados en el artículo 21se, establecerá si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento. Por lo tanto, toda operación de la que resulten incrementos de aprovechamiento derivados de mayores edificabilidades y cambios de uso es considerada una actuación de dotación, conforme a lo recogido en el artículo 14 del TRLS 08 derivándose los deberes incluidos en el artículo 16 del mismo texto legislativo. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6246\_c**, solicita que la obligación económica quede condicionada a la obtención de nuevas plazas alojativas y que se aclaren los términos en los que se han de calcular los deberes económicos a asumir en el caso de adherirse al PMM.

La exigencia de los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS 08 no depende, en ningún caso, de la obtención o no de nuevas plazas alojativas tras la operación de renovación que se plantee, ya que se derivan desde el momento en que haya un incremento de aprovechamiento, haya o no haya aumento de plazas alojativas en la parcela, lo cual queda claro de la lectura e interpretación del artículo mencionado en relación con la redacción del artículo 14 del TRLS 08. Se da la circunstancia de que en el ámbito de ordenación del PMM de Costa

Adeje nos encontramos con que desde el documento se han recogido, en ocasiones, unas edificabilidades mayores a las reconocidas en el planeamiento municipal vigente, dirigidas principalmente a promocionar operaciones de renovación de los establecimientos turísticos, pero que conforme a lo recogido en el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, no admiten en muchos casos aumento de plazas alojativas en el establecimiento objeto de renovación, debido a que, el estándar de densidad de parcela es inferior a 50 m<sup>2</sup> / plaza, por lo que, en esas parcelas sólo está permitido la renovación del establecimiento siempre que no se aumenten plazas alojativas, lo que no impide que de la misma se deriven incrementos de aprovechamiento, toda vez que las mayores edificabilidades establecidas permiten ejecutar en la parcela mayores volúmenes. Por lo anterior, es por lo que se entiende que se debe **desestimar** esta alegación.

Las **alegaciones número 6469\_b, 6458\_f**, solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico actualmente en tramitación debido a la complejidad técnica de los mismos.

Una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, que según el artículo 8.3 de la Ley de Renovación, será *“abreviada y de fase única”*. Expresamente se recoge en el artículo 8.3 de la Ley un plazo de dos (2) meses de información pública y consulta a las Administraciones, plazo que se considera suficiente para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no debe ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación, ya que de lo contrario se desvirtuaría la finalidad con la que se plantea el procedimiento de tramitación de los PMM, cuya característica principal es que sea de tramitación abreviada. Conforme a lo anterior, es por lo que se **desestima** la presente alegación.

La **alegación número 6469\_c y 6458\_g** solicita la constitución de una comisión de estudio conjunta, integrada por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico.

En cuanto al órgano y forma de gestión que se menciona en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, se entiende que se debe aceptar la cuestión planteada, por lo que se ha incluido en el artículo 67.4 de la Normativa un párrafo al respecto que dice: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*. Conforme a lo anterior, es por lo que se **estima parcialmente** la presente alegación.

## 11. OBSERVACIONES SOBRE LA NATURALEZA Y SENTIDO DEL PMM.

La **alegación número 6469** recoge las siguientes observaciones:

- a) **6469\_a** Manifiestan que el presente Plan plantea una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Al respecto señalar que el Plan no pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso por la normativa aplicable, por lo que, conforme a lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- b) **6469\_d** Expone que no se entiende el cambio de modelo comercial de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Adeje, ya que favorece las grandes superficies y centros comerciales, en detrimento del modelo comercial del municipio de Adeje, que apuesta por favorecer las micro pymes.



Los Planes de Modernización buscan esencialmente la mejora de la imagen de la ciudad turística y con ello el aumento de la calidad de los establecimientos presentes en su ámbito territorial, ya sean establecimientos de alojamiento turístico o establecimientos que oferten servicios complementarios. En cuanto a si los pequeños comercios se ven perjudicados por los criterios adoptados, el Plan da la posibilidad de aumentar el aprovechamiento de sus propiedades, siempre que inviertan en la renovación de sus establecimientos, lo cual en muchas ocasiones, es realmente aconsejable desde el punto de vista estético para mejorar la imagen de la ciudad. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6458\_a** expone que los PMM no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.

El objetivo principal de la Ley es el de renovar los destinos turísticos obsoletos, creando un instrumento específicamente para ello, como son los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico, ratificando su carácter ejecutivo e insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el Sistema de Planeamiento de Canarias, lo que no quita que al mismo tiempo, estos instrumentos puedan entrar a ordenar sobre todo su ámbito territorial, siempre que su objetivo principal sea el de la mejora de la calidad de la ciudad turística. Asimismo, de la actividad que se genere con la aprobación de estos instrumentos urbanísticos se derivará mayor actividad en el sector de la construcción y por ende, un incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas. Por los motivos expuestos, **se desestima** esta alegación.

La **alegación número 6458** establece las siguientes observaciones:

- a) **6458\_b** Solicita eliminar de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.

El equipo redactor del presente Documento entiende que todo lo que sea mejorar la calidad de la ciudad turística, ya sea mediante la renovación de establecimientos obsoletos, la implantación de nuevos establecimientos (en cumplimiento de la normativa de aplicación) o sustitución de los antiguos,...etc debe estar respaldada por un mismo tratamiento, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso. Además, esto generará mayor actividad económica para la zona, mayor diversidad en la oferta que se ofrece a los turistas que nos visitan y con ello, un incremento del empleo en determinados sectores que son importantes para la sociedad canaria, como son el de la construcción y el de servicios. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- b) **6458\_c** Solicita que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).

La presente propuesta se centra en que los Planes de Modernización deben actuar sobre zonas obsoletas concretas, cuando de la interpretación de lo recogido en la Ley y de los objetivos del Plan se puede deducir que se puede actuar en ámbitos territoriales más amplios que las mencionadas zonas obsoletas concretas, siempre y cuando, se centren en mejorar la calidad de nuestros núcleos turísticos. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- c) **6458\_d** Expone que los Planes apuestan abiertamente por las grandes superficies comerciales, en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Asimismo, señalan que el aumento indiscriminado de la volumetría en dichos Planes favorece a las grandes superficies comerciales (modelo de franquicias) y perjudica los intereses del pequeño y mediano comercio, que, por sus limitados recursos en el contexto económico actual, no pueden acometer obras de ampliación o mejora de sus locales.

Cabe mencionar que la intención de los Planes de Modernización en ningún momento es la de fomentar o apostar por los grandes equipamientos comerciales, lo que no quita que, si cumplen con los requisitos establecidos al efecto, éstos puedan

instaurarse dentro del ámbito territorial de los mismos. Por otro lado, destacar que desde hace un tiempo en adelante ha aumentado considerablemente el número de visitantes extranjeros que nos visitan, así como la inversión media que los mismos hacen en nuestras islas de lo cual se puede deducir que, si proceden a invertir en la mejora de sus establecimientos, diferenciándose del resto, obtendrán mayores beneficios que los que actualmente se obtienen, ya que los turistas que nos visitan cada vez más solicitan mejores servicios y mayor calidad en los productos que se ofertan. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- d) **6458\_e** Expone que los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Desde los planes de Modernización no se pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística. Todo lo que sea mejorar la oferta complementaria comercial es lo que se persigue, ya que con ello se debe conseguir elevar la calidad del núcleo turístico, y con ello dar un aporte diferencial frente a otros posibles destinos turísticos. Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

## 5.5. CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS

A continuación pasamos relacionar cada uno de los informes recibidos y a analizar sintéticamente las observaciones contenidas en los mismos, numerándose, si procede, cada una de ellas, a los efectos de proceder a su valoración oportuna:

### 5.5.1. MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

Frente a las reflexiones señaladas en el informe emitido en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se realizan las siguientes observaciones:

**Observación nº1: (6013\_a)** Entienden que no resulta razonable imponer la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, esto es, para cubrir servicios esenciales como las telecomunicaciones, conforme al artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

La solicitud de instalación de antenas, son actos sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con el Artículo 166 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que dice en su apartado 1 *“Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:”* citando en su apartado 5 de manera específica *“La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase”*.

Se alude a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios cuando en su Disposición adicional tercera Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas y la inexistencia de licencia para el desarrollo de su actividad, no resultando de aplicación, según el artículo 3.4 de la misma Ley, *“respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente”*.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Normativa referente a la naturaleza jurídica y objeto del PMM, el documento no crea autorizaciones adicionales a las previstas conforme a la normativa urbanística que resulte de aplicación.



En todo caso, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº2 (6013 b):** Hacen referencia al derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas técnicas o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante declaración de servidumbre forzosa, conforme al artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, recoge en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En base a lo anterior, resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 29 de dicha norma, sobre el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, sin que se proponga en el presente Plan regulación alguna al respecto.

En el mismo sentido de la contestación anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº3 (6013 c):** La ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada, conforme al artículo 32.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial, por el Ministerio, según el procedimiento dispuesto en la Ley.

En el articulado de la Normativa del documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje se hace referencia a que *“la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar”* (nueva redacción del artículo 38.2 de la Normativa), entre ellas, las contenidas en Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, sin que se proponga en el presente Plan regulación alguna al respecto sobre la ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

En el mismo sentido de la contestación anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

En todo caso, se propone la inclusión en el documento TOMO V de Normativa (artículo 43.3) y sus Anexos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, un precepto que incida en este extremo.

**Observación nº4 (6013 d):** La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, no podrá establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación, ni imponer soluciones tecnológicas concretas, así como imponer itinerarios ni ubicaciones concretas.

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un Régimen Específico de Admisibilidad (REA), reconociendo a las telecomunicaciones como un uso permitido dentro del ámbito territorial de aplicación, sin imponer soluciones tecnológicas ni ubicaciones concretas al respecto.

En todo caso, se propone la modificación del Régimen Específico de Admisibilidad en el documento Anexo del TOMO V de Normativa del Plan, para asegurar una regulación flexible que asegure la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.



**Observación nº5 (6013 e):** Las características de las infraestructuras que conformen las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y su normativa de desarrollo. Hasta que el desarrollo normativo se produzca, podrá acudirse a la normas de referencia y normalización del sector.

En el mismo sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, que dice que *“la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar”*, entre ellas la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo, es por lo que se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº6 (6013 f):** En las infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios, no podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, sin que se prevea la instalación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje es un instrumento de planeamiento que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 mayo, con el objetivo establecer la ordenación urbanística en su ámbito territorial de ordenación, para viabilizar la renovación urbana y edificatoria del núcleo turístico. Conforme a esto, será la concreta actuación de edificación o renovación, a través de su correspondiente proyecto técnico y la preceptiva licencia urbanística, la que precise a nivel de ejecución las características específicas de la misma, con respecto a los parámetros de ordenación del propio plan, y demás normativa sectorial de aplicación, entre ellas, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación mencionada, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº7 (6013 g):** La normativa dictada por cualquier administración pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberá ser objeto de publicación en diario oficial del ámbito correspondiente.

Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de 3 de febrero de 2015, se somete a información pública el documento denominado Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa de Adeje y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Adeje (Tenerife).

Asimismo, una vez se apruebe definitivamente el documento, se publicará en el Boletín oficial correspondiente la Normativa del Plan.

**Propuesta de resolución:** estimada parcialmente.



### 5.5.2. CONSEJERÍA DE EMPLEO, INDUSTRIA Y COMERCIO - DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO Y CONSUMO.

En el escrito remitido por la Dirección General de Comercio y Consumo dependiente de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación única (4166 a):** En relación con el escrito por el que se comunica el trámite de consulta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje enviada a la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias para la emisión del correspondiente informe, se comunica que dicho Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado, a los efectos establecidos en los artículos 27.1.b) del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 09 de mayo, y el artículo 11 del Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, toda vez que aun no se ha aprobado definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación de Grandes Equipamientos Comerciales de la Isla de Tenerife.

**Propuesta de resolución:** No procede.

### 5.5.3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL - VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN - DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

En el escrito remitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (803 a):** Realizado un análisis del documento, observan que el modelo de ordenación urbanística propuesto desde el punto de vista de la movilidad contiene 18 propuestas de diversa índole que afectan fundamentalmente a calles, movilidad peatonal carriles bici, plazas de aparcamiento. De entre ellas 2 afectan a la TF-481, carretera urbana denominada Avenida de Los Pueblos.

Además de las actuaciones en la TF-481, varias de estas actuaciones se producen en ámbito de influencia de la TF-1 por lo que deberán ser informadas por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, como responsable de su explotación.

Señalan que el carácter del informe emitido al Documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje y su ISA es **FAVORABLE**, debiéndose tener en cuenta que las actuaciones propuestas que afecten o estén en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable de su explotación.

Teniendo en cuenta que el sentido del informe es favorable, se entiende que, en todo caso, cualquier actuación que incida en carreteras que sean competencia del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, se necesitará del correspondiente informe de la citada entidad, como responsable de su explotación, aún no recogiendo mención expresa al efecto en el documento del Plan.

**Observación nº2 (803 b):** Expresan, asimismo, que *“el presente informe no supone en ningún caso la aceptación de compromisos presupuestarios por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias”*.

En el ámbito territorial de ordenación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje no hay propuesta alguna de actuación que implique a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias a aceptar compromisos presupuestarios en la materia.

**Propuesta de resolución:** No procede.

#### 5.5.4. ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ADEJE

En el informe remitido por el Ilustre Ayuntamiento de Adeje se exponen las siguientes observaciones:

**Observación nº1 (7033 a):** En la observación nº1 hacen referencia a la necesidad de dejar claro en el documento qué aspectos del Plan General de Ordenación vigente se mantienen en vigor cuáles se sustituyen por las determinaciones del PMM.

Se procede a eliminar del documento de la Normativa el artículo 4 referente a “Disposiciones Derogatorias”, conteniendo en el Artículo 3: “Alcance y vigencia del PMM” que el PMM es un instrumento de ordenación urbanística que, en su ámbito territorial, complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes.

En el mismo artículo 3º, se procede a incluir el siguiente párrafo como aclaración a lo solicitado: *“Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas municipales vigentes a la entrada en vigor del presente PMM sólo serán de aplicación, en su ámbito territorial, si se refieren a aspectos no regulados por éste y siempre que aquéllas no contradigan ninguna de las determinaciones del PMM ni obstaculicen los objetivos y principios del mismo.”*

Asimismo, los instrumentos de planeamiento urbanístico que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor del presente PMM habrán de cumplir las determinaciones de éste y, en su caso, incorporarlas en su ordenación.

**Observación nº2 (7033 b):** Aún realizando una valoración en positivo del esfuerzo realizado en cuanto al estudio y ordenación de diferentes temas, tales como los usos, la edificabilidad, la medición de altura, etc., por su profundidad y pormenorización, en la observación nº2 entienden que hay que reconsiderar el posible vacío de contenido de las Ordenanzas Municipales que actualmente regulan sobre la materia una vez se apruebe el documento del PMM.

En contestación a lo anterior, el equipo redactor del presente documento entiende que, en relación a los temas a los que se hace referencia en la observación planteada (edificabilidad, usos...), cabe decir que, conforme al artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico son *“...instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.”*

Por otro lado, el artículo 40 del TRLOTENC establece expresamente que *“1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.”*

El apartado 2 del mismo artículo dice *“Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.”*

Conforme a lo anterior, es por lo que se considera que los PMM, como instrumentos de ordenación urbanística que forman parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, tienen potestad planificadora y por lo tanto pueden entrar a regular en materia de edificabilidad, usos..., considerando que toda regulación que sea definitiva de la edificabilidad y destino del uso es materia de instrumento de ordenación urbanística y no de Ordenanza Municipal.

En cuanto a la edificabilidad en las plantas sótano, el PMM entra a regular en la materia, ya que entiende que el desarrollo del uso principal en dichas plantas supone un incremento de aprovechamiento lucrativo, el cual debe de computarse a efectos de edificabilidad.



**Observación nº3 (7033 c):** En la tercera observación solicitan reconsiderar o justificar la modificación del cómputo de edificabilidad de la normativa vigente.

En contestación a lo anterior, y teniendo relación con la contestación a la observación previa, los PMM, como instrumentos de ordenación urbanística reconocidos dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias, tienen potestad para entrar a regular, entre otros temas, en materia de edificabilidad, que incluye la forma de computar la edificabilidad en el ámbito de ordenación, incluyéndose la justificación del procedimiento y la metodología utilizada en la memoria de ordenación del documento.

**Observación nº4 (7033 d):** Solicitan que se indique expresamente en el documento que la edificabilidad del PMM puede ser reconsiderada en planeamiento municipal posterior, no generándose derechos indemnizatorios si ésta no se ha materializado previamente.

En lo que al primer punto se refiere, esto es, a la posibilidad de que el PGO reconsidere la ordenación recogida en el PMM una vez aprobado, cabe destacar que, aun estando a un mismo nivel jerárquico, conforme recoge el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los PMM están reconocidos como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y sustituyen al planeamiento municipal vigente, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria dentro de su ámbito territorial de ordenación concreto, por lo que se entiende que dentro de su ámbito espacial prevalecen las determinaciones de este instrumento frente a las del PGO, a lo que unimos lo que establece la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales que dice: *"Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo"*, por lo que entendemos que, a través de la revisión o modificación de un PGO no se podrán modificar o reconsiderar las determinaciones de un PMM aprobado (son instrumentos urbanísticos diferentes), lo que no impide que por parte del Ayuntamiento se inste o se proponga la revisión o modificación del PMM (o en su caso, un nuevo PMM), conforme al procedimiento establecido al efecto.

En relación con la segunda de las cuestiones planteadas en esta observación, es decir, a la solicitud de incluir expresamente en el documento una aclaración en la que se especifique que no generan derechos indemnizatorios, si tras una revisión del PMM se modifican las edificabilidades recogidas en éste, a no ser que ésta se haya materializado previamente, en este sentido cabe destacar que, tal y como se expresa en la Memoria de Ordenación y la Normativa, en el PMM se ha regulado detalladamente que el valor patrimonializado de la propiedad es el del aprovechamiento de derecho, que resulta de las determinaciones del planeamiento vigente previo o de la licencia con la que se construyó el inmueble, según el caso. Por lo tanto, el eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación, a través del correspondiente título habilitante, como es la Licencia Urbanística y, a su vez, se cumplen los deberes de cesión exigidos en la normativa de aplicación. De modo que, hasta tanto un propietario no lleve a cabo una obra de renovación, la mayor edificabilidad asignada por el PMM a su parcela no forma parte de su derecho de propiedad.

**Observación nº5 (7033 e):** En la observación 5ª solicitan que se elimine toda referencia que se haga en la normativa del documento a actividades de las incluidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas para evitar entrar en contradicciones con dicha normativa.

En relación con la observación planteada, referente a la terminología utilizada para describir diversas actividades propias de la restauración, en la que solicitan se eliminen tales referencias para evitar entrar en contradicciones con el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, cabe destacar que en el documento del PMM, con carácter general se ha procedido a ajustar lo máximo posible dicha terminología a lo recogido en dicha Norma, añadiéndose algunas disposiciones a las ya recogidas en el documento expuesto en información pública, a los efectos de completarlas en mayor medida.



**Observación nº6 (7033 f):** Instan a incluir en el documento una indicación que aclare que las dotaciones tendrán la consideración de equipamiento mientras éstas no se adscriban a un servicio público.

En contestación a la presente observación cabe aclarar que el carácter demanial o patrimonial asignado a una pieza determinada viene asignado desde el PGO vigente, procediendo el PMM a recoger la concreta regulación que procede de dicho instrumento, remitiéndose al correspondiente procedimiento recogido en la normativa específica para su obtención, si se diera el caso de que la parcela es privada y está asignada como pública.

En todo caso, y conforme establece el Anexo del TRLOTENC, se considerará dotación a aquellos usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

En relación con el tema, desde el PMM se ha procedido a regular un régimen de usos muy permisivo con carácter general, y más concretamente, para los usos de equipamientos presentes en su ámbito de territorial. El régimen de admisibilidad de usos queda recogido en el correspondiente REA, aceptándose de manera general en los equipamientos, un régimen de admisibilidad que permitirá al Ayuntamiento implantar el equipamiento concreto que desee, según las necesidades en cada momento, aceptándose además como permitidos en las piezas de equipamientos lucrativos, otros usos que no tienen la consideración de equipamiento.

**Observación nº7 (7033 g):** Entienden que no queda justificada la prohibición de usos terciarios en piezas recreativas y de equipamientos privados y públicos, y de usos recreativos en equipamientos públicos.

Del estudio de la oferta comercial (incluido en el grupo de usos “terciario”) en el ámbito de ordenación del PMM y tras el diagnóstico realizado, se entiende que hay exceso de comercial en toda la ciudad turística, en la mayoría de los casos de mala calidad y con oferta muy repetitiva, por lo que se considera necesario restringir la posibilidad de instauración de este tipo de usos en todo el ámbito territorial del Plan, controlando en todo caso aquellos establecimientos comerciales que se instauren. Por ello, es por lo que, con carácter general se ha prohibido el uso comercial en las piezas calificadas como recreativas, salvo que los mismos sean usos auxiliares del principal, cumpliendo en todo caso, los requisitos concretos para la instauración de los usos auxiliares.

**Observación nº8 (7033 h):** En la observación nº8 hacen referencia a que el coeficiente de homogeneización propuesto para los equipamientos se considera elevado, considerando que debe bajarse el mismo.

Tras la valoración de la propuesta planteada, el equipo redactor del presente plan entiende que, con carácter general, se deben eliminar los coeficientes de homogeneización incluidos en la Normativa del PMM sometida a información pública, regulándose un procedimiento para el cálculo del aprovechamiento derivado de la nueva ordenación recogida en el PMM, correspondiéndole al Ayuntamiento de Adeje el calcular la cantidad concreta a entregar en relación con los deberes derivados de aquellas actuaciones que impliquen incremento de aprovechamiento, conforme al citado procedimiento y la legislación de aplicación.

**Observación nº9 (7033 i):** En la novena observación indican que se ha detectado la falta de algún cuadro de condiciones urbanísticas en el documento, por lo que hay que proceder a comprobarse y en su caso incluirse.

Se acepta la observación planteada, por lo que se procederá a añadir en el *Anexo III* del TOMO V\_Normativa referente Al Fichero de Condiciones Normativas todos aquellos cuadros que no se hayan incluido, por error, en dicho Anexo.

**Observación nº10 (7033 j):** La presente observación pide expresamente que se reflejen en el documento los aparcamientos privados del Palacio de Congresos de Adeje conforme al planeamiento de origen.



Se estima la observación planteada por lo que se procederá a recoger en el documento (*Plano de Ordenación y Anexo L\_A Fichero de Actuaciones Públicas y Público-Privadas*) los aparcamientos privados del Palacio de Congresos.

**Observación nº11 (7033 k):** Piden que se recoja en el documento como equipamiento la construcción existente actualmente junto a la Comisaría de la Policía Nacional, que actualmente está en zona de espacio libre.

La construcción a la que se hace referencia junto a la Comisaría de la Policía Nacional se encuentra sobre lo que el planeamiento actual califica como un espacio libre, por lo que no queda justificado cambiarle la calificación actual y ponerla como equipamiento, tal y como se solicita.

**Observación nº12 (7033 l):** Solicitan expresamente que se deben reflejar los aparcamientos privados de la Playa de La Enramada, recogidos como viario público.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se procede a modificar el documento reflejándose los aparcamientos privados situados junto a la Playa de la Enramada (se modifican *Planos OPy Anexo I* de la Normativa).

**Observación nº13 (7033 m):** Piden incorporar la modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se procede a incorporar en el documento la modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada conforme a la Orden Ministerial de 15 de abril de 2014, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a la modificación del tramo entre los vértices M-385 a M-387, del deslinde comprendido desde Hocico del Perro a El Beril, en el término municipal de Adeje (Tenerife), aprobado por O.M de 07 de marzo de 2006.

**Observación nº14 (7033 n):** Requieren revisar el uso terciario asignado a la pieza 10051 (según el PMM), al estar construida la edificación allí presente con licencia para uso residencial y comercial, amparándose en el planeamiento vigente.

Una vez confirmado que la construcción edificada en la parcela mencionada ha sido construida conforme a licencia para uso residencial y comercial, es por lo que se procede a subsanar la cuestión planteada (se corregirá en el Plano de Ordenación correspondiente y en el Anexo de la Normativa.)

**Observación nº15 (7033 ñ):** Instan a eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004.

Tras constatar que entre ambas piezas aparece reflejado en el documento del PMM un peatonal que no está amparado en el PGO vigente, se estima la observación planteada, y se procede a eliminar del documento dicho peatonal. (se corregirá en el Plano de Ordenación correspondiente)

**Observación nº16 (7033 o):** Reclaman se subsanen las discrepancias en edificabilidad y altura respecto al PGO vigente de la pieza 06028.

Se estima la cuestión planteada, por lo que se subsanan las discrepancias observadas en la pieza 06028 respecto a lo recogido inicialmente en el PGO vigente.

**Observación nº17 (7033 p):** Solicitan se suspenda el ámbito afectado por la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A. para posibilitar un convenio urbanístico de planeamiento con el ayuntamiento, estando de acuerdo con la propuesta planteada.

En relación con la cuestión planteada, por parte del Ilustre Ayuntamiento de Adeje se solicita se suspenda del ámbito territorial del PMM aquellas parcelas afectadas por la operación que se plantea por parte de la entidad Playa de Fañabé, S.A (presentan una alegación en relación con esta cuestión solicitando su inclusión en el PMM) en tanto en cuanto se apruebe el documento del convenio urbanístico de

planeamiento necesario para viabilizar dicha operación, toda vez que se ven afectados espacios libres conforme a lo recogido de origen en el planeamiento municipal (la operación lleva implícita una permuta de un espacio libre por una parcela privada).

La permuta propuesta debe ser objeto de un convenio de planeamiento urbanístico y, por tanto, se estaría a lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de convenios urbanísticos, que implican, en este caso, una tramitación específica. Por tanto, se considera que no es objeto del momento de tramitación en el que se encuentra el PMM.

**Propuesta de resolución:** Estimada parcialmente

### 5.5.5. EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE –ÁREA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. SERVICIO ADMVO. DE PLANEAMIENTO.

En el escrito remitido por el Área de Planificación Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (6777 a):** En la primer observación piden reflexionar sobre el planteamiento de los documentos como una revisión parcial del planeamiento general, aprovechando la tramitación abreviada establecida en la Ley 2/2013, en contraprestación directa con la dilatación temporal de su operatividad al no introducir compromisos específicos.

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, expone expresamente que el texto de la misma recoge y hace suya la habilitación que la Ley 6/2009, de 06 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, incidiendo en que *“al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad”*.

Se confirma con esto la naturaleza de los PMM como un instrumento de ordenación urbanística independiente, que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, entendiéndose además, que *“El proceso de cualificación adquiere así una dimensión temporal más amplia, consiguiendo que los beneficios efectos de los planes de modernización no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento, auspiciando, además, iniciativas particulares”*.

En consonancia con lo anterior, se posibilita, por lo tanto, la ejecución de actuaciones de renovación privadas en todo el ámbito del PMM, a través de los parámetros urbanísticos fijados para tal fin en el documento.

**Observación nº2 (6777 b):** La segunda de las observaciones contenidas en el informe del Área de Planificación Territorial del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife hace mención a que en el documento del PMM se permiten con carácter general aumentos de edificabilidades y por ende, de aprovechamientos urbanísticos, sobre las piezas de uso distinto al residencial, sin justificación y por encima de los máximos permitidos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, lo cual toma especial relevancia en aquellos casos en que dicho incremento se destinase a nueva oferta comercial como uso auxiliar del uso alojativo principal.

En relación con lo anterior, en primer lugar debemos destacar que el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, regula incentivos de edificabilidad en caso de renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento, en cambio, el PMM de Costa Adeje, en sentido estricto, no establece incentivos de edificabilidad sobre establecimientos turísticos sino que, en ejercicio de su potestad planificadora, establece la ordenación urbanística completa del núcleo turístico (del ámbito territorial seleccionado al efecto tras un estudio exhaustivo de la zona), incluyendo las condiciones edificatorias de las distintas piezas que califica con destino turístico-alojativo. Para establecer la edificabilidad (y las restantes determinaciones) sobre cada pieza turística, no parte de la establecida por el planeamiento vigente, sino que fija el valor que en cada caso corresponde atendiendo a la realidad consolidada y a los distintos condicionantes existentes. En este sentido, el criterio predominante –aunque no el único– ha sido el de garantizar con el valor de la edificabilidad asignada, que en cada



parcela, teniendo en cuenta el número de plazas alojativas que pueden localizarse, el futuro inmueble turístico (resulte de la renovación de uno existente o por nueva implantación) pueda alcanzar una dimensión suficiente en términos de calidad (expresada en m<sup>2</sup>c/plaza), conforme al estudio realizado al efecto en el PMM.

Si bien la edificabilidad asignada por el PMM sobre cada pieza turístico-alojativa no se fija incrementando la del planeamiento vigente, sí es cierto que en muchos casos resulta mayor que el valor del PGO de Adeje vigente (de lo cual ha de deducirse que éste no permite en esos casos actuaciones sobre los inmuebles existentes que, sin perder la capacidad alojativa consolidada, alcancen tamaños medios (en m<sup>2</sup>c/plaza) que corresponden a los niveles de calidad deseables). Cuando en aplicación de la nueva edificabilidad del PMM, se lleve a cabo una obra de renovación edificatoria sobre un establecimiento turístico existente que suponga un incremento de su aprovechamiento, de acuerdo con los criterios señalados a este equipo redactor por la Consejería, estamos, en los términos recogidos en el artículo 14 del TRLS08, ante una Actuación de Dotación.

Según el artículo 14 del TRLS 08, se definen las actuaciones de dotación como *“aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Por otro lado, el artículo 16 del TRLS 08 recoge como deberes legales de las actuaciones de dotación, el *“entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación”*, que con carácter general, continúa el citado artículo *“no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por lo tanto, la legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en relación con el deber de los propietarios en los supuestos de actuaciones de dotación, dejando una horquilla *“que no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por otro lado, tampoco se ha procedido por la Comunidad Autónoma a desarrollar una norma que regule este aspecto expresamente, estableciendo el TRL0TENC únicamente los deberes de los titulares de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado, pero no hace referencia alguna a las actuaciones dentro de suelo urbano consolidado y los deberes correspondientes de los titulares.

Por lo anterior, es por lo que se ha incluido en el artículo 22 de la normativa un párrafo en el que se especifique que la cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de solicitud de la licencia.

En conclusión, el PMM no incorpora en su contenido los incentivos en edificabilidad sobre los establecimientos turísticos del punto 1 del artículo 11 (en la redacción del artículo se hace mención a *“podrá admitir incrementos de edificabilidad”*, en lugar de *“deberá”*) sino que, como instrumento de ordenación urbanística comprendido en el Sistema de Planeamiento de Canarias, y conforme a su potestad de ordenación, fija nuevas edificabilidades en su ámbito territorial destinadas a que los establecimientos allí presentes puedan alcanzar niveles deseables de calidad con criterios generales y objetivos.

Como en muchos casos las nuevas edificabilidades son superiores a las del PGO vigente, la nueva ordenación puede originar la aparición de las denominadas *“actuaciones de dotación”* recogidas en el artículo 14 del TRLS08, que generan un incremento de aprovechamiento, por lo que, el PMM regula como han de gestionarse y como deben cumplirse los deberes vinculados a las mismas (artículo



16 TRLS08), en su caso, para lo cual ha de establecer la cuantía de la cesión al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías (y también la cuantía de la cesión dotacional), cuyos valores de referencia son los señalados en el punto 5 del citado artículo 11.

En cuanto a la apreciación planteada referente a los supuestos en que dicho incremento de edificabilidad se destinase a nueva oferta comercial como uso auxiliar del uso alojativo principal, cabe destacar que, del diagnóstico del ámbito de estudio se ha confirmado el pensamiento inicial de que existe un exceso de oferta comercial en el núcleo turístico de Costa Adeje, y por lo tanto, con carácter general, se intenta evitar la nueva implantación de estos usos dando prevalencia a la renovación y rehabilitación de los ya existentes, principalmente eliminando la posibilidad de materializar usos comerciales en parcelas turísticas, salvo en los supuestos de que estos sean usos auxiliares del principal turístico.

Por lo tanto, se permite la instauración de nuevos usos comerciales como usos auxiliares del uso principal turístico, siempre que cumplan con los requisitos establecidos al efecto para la instauración de los usos auxiliares en general, y en particular, para los usos auxiliares en los usos turísticos, destacando que se establecen requisitos muy específicos dirigidos a que dichos usos auxiliares estén dirigidos preferentemente a los turistas que se estén alojando en el establecimiento.

En todo caso, se están introduciendo correcciones en el documento sometido a información pública con la finalidad de explicar mejor lo que aquí se ha expuesto.

**Observación nº3 (6777 c):** Solicitan valorar la conveniencia de la no tramitación de los PMM como tales, y sí como una revisión del planeamiento general, toda vez que la naturaleza, contenido y alcance de los documentos se aleja de los que la Ley 2/2013 les atribuye en su Exposición de Motivos.

El PMM tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico que ha establecido como ámbito territorial, con la finalidad principal de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo, mediante la promoción de actuaciones de iniciativa pública y/o privada, de reactivación y cualificación, ofreciendo para ello parámetros de ordenación bajo criterios objetivos que hagan realidad tales objetivos. Todo ello bajo la cobertura que se le da en la legislación de aplicación, al considerarlo un instrumento de ordenación urbanística que forma parte del Sistema de Planeamiento de Canarias, conforme al artículo 31 del TRL0TENC, con potestad para ordenar el territorio. Así, a modo de ejemplo, los parámetros de edificabilidad otorgados se plantean en función de diferentes variables sectoriales de calidad que aseguren, conforme a la finalidad de la Ley 2/2013, la *“modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas”*.

**Observación nº4 (6777 d):** La cuarta de las observaciones se refiere a que, aun reconociendo el problema de residencialización en los núcleos turísticos de la Isla de Tenerife, y con ello, también en el de Costa Adeje, en el documento no se establecen determinaciones concretas tendentes a reconducir tal situación, cuestión que se considera como uno de los objetivos prioritarios que debe abordarse en un documento de estas características. Entienden que se presentan situaciones de fuera de ordenación / consolidación que no dan como respuesta una inmediata solución a los problemas y necesidades de los núcleos que así lo demandan.

En contestación a la presente observación, es de mencionar que en el apartado 1.5 de la Memoria de Ordenación del documento referente a los *“Objetivos y Criterios”* se dice que *“para abordar los retos de futuro del destino turístico Costa Adeje el presente Plan se ha marcado una serie de objetivos, todos ellos derivados de la diagnosis realizada, que a su vez atiendan con carácter general a los objetivos y criterios enunciados en las Directrices de Ordenación del Turismo y en el planeamiento insular y territorial de ordenación turística de la isla”*.

Entre los criterios específicos para la consecución de estos objetivos se incluye el siguiente: *“Realizar una ordenación racional del territorio, que contribuya a la especialización de las áreas en función del carácter turístico o residencial que se le asigne, con el fin de evitar conflictos de funcionalidad y acotar la residencialización de los establecimientos alojativos.”*

Conforme a los criterios y el modelo territorial establecido para la Isla de Tenerife, y siguiendo el planteamiento que recoge el PTOTT al respecto con carácter de recomendación, en relación con la no coexistencia en una misma manzana o unidad urbanística equivalente de los



usos alojativos turísticos y residenciales, y conforme recogen el artículo 1 de la Ley de Renovación, de 29 de mayo, que dice *“La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.”* y el artículo 25 de la Ley de Renovación referente a la *“Especialización de usos en las zonas turísticas”*, que dice *“El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad...”*, este Plan de Modernización procede a especializar el uso, en cada caso, en todas aquellas parcelas de uso mixto conforme al planeamiento urbanístico vigente de Adeje, siguiendo una serie de criterios dirigidos al aumento de la calidad de la ciudad turística como objetivo principal, con el objetivo prioritario de evitar las situaciones que se generaban hasta ahora, produciéndose situaciones de coexistencia de los usos turísticos y residenciales, y en muchos casos, que dichos usos turísticos pasaran, con el paso del tiempo, a residencializarse.

En cuanto a la propuesta sobre el destino global de las áreas urbanas del PMM de Costa Adeje, decir que se basa en recuperar, para el uso originalmente turístico, aquellas áreas actualmente de Compatibilidad que presentan graves procesos de residencialización y degradación urbana.

Asimismo, en el artículo 24 de la Normativa del documento se hace mención al artículo 23 de la Ley 2/2013, referente al *“Deber de atenerse al uso efectivo”* que dice expresamente *“Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables...”*, siendo de aplicación, en caso de incumplimiento de este deber, el artículo 24 del mismo texto normativo, declarándose expresamente el incumplimiento del uso efectivo y con ello derivándose los efectos correspondientes.

**Observación nº5 (6777 e):** En cuanto a las situaciones de fuera de ordenación y legal de consolidación, el presente PMM procede a completar en mayor medida y en artículos separados, el régimen aplicable a cada una de ellas de forma exhaustiva, con la intención de clarificar cualquier situación de desconcierto que se pueda generar debido a su aplicación e interpretación.

**Observación nº6 (6777 f):** Echan en falta un análisis profundo sobre la especialización y el modelo turístico que ha de imperar en cada una de las zonas, por lo que entienden que convendría, tal y como recoge el PTOTT, desarrollar modelos específicos de desarrollo turísticos que tengan en cuenta la problemática y singularidad de cada núcleo.

En contestación a lo anterior, debemos destacar que conforme recoge la Normativa del PMM, dentro del contenido constitutivo del documento, se recogen los Tomos I y II, referentes a la Memoria y Planos de Información, en los cuales se desarrolla todo el conjunto de datos y antecedentes obtenidos y análisis y diagnóstico realizado, de aquellos aspectos de la realidad territorial, socioeconómica y sectorial de su ámbito territorial específicos necesarios para definir la propuesta de ordenación urbanística concreta planteada para cada núcleo de forma diferenciada, así como los que describen las incidencias producidas durante el proceso de formulación y tramitación del Plan.

**Observación nº7 (6777 g):** La séptima de las apreciaciones es referente a los ámbitos incluidos en el PMM. Entienden que los ámbitos que desarrolla el Plan no se ajustan, por exceso o por defecto, a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT y, en consecuencia, a los núcleos o áreas que precisan, por ley, de una renovación urbana.

En relación con lo anterior, debemos de tener en cuenta que el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo expresa en su punto 7º que *“Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de*



*Canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.”*

Además, el artículo 6 de la misma norma, recoge en su apartado 2º que *“Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.”*

En el caso que nos ocupa, debemos mencionar que mediante Resolución de 29 de julio de 2005, de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005, que aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) (BOC Nº 168. Viernes 26 de Agosto de 2005). Por ello, es de destacar que el PTOTT se encuentra adaptado a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por lo que en caso de que el PMM se aparte de las disposiciones incluidas en este instrumento de ordenación territorial, se debe motivar expresamente.

Cabe destacar que el apartado 1.3 de la Memoria de Ordenación referente al Ámbito de Ordenación del PMM de Costa Adeje aclara que *“El ámbito territorial de ordenación del Plan se define a partir de la identificación del área de mayor intensidad actual del uso turístico, no sólo desde el punto de vista del destino del suelo determinado por el planeamiento municipal vigente, sino atendiendo también a la consolidación real de este uso, e incluyendo áreas consideradas como una oportunidad para la mejora y futuro desarrollo de la ciudad turística.”*

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

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

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

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

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



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

Por ello, es por lo que se considera suficientemente motivado el hecho de que no coincidan expresamente los ámbitos recogidos en el PTOTT con los ámbitos del PMM en estudio, entendiendo que la nueva delimitación de los ámbitos seleccionados es mejor solución para la consecución de los fines y objetivos del documento, esto es, la mejora e incremento de la competitividad del núcleo turístico, aumentando la calidad de los establecimientos presentes en él mismo.

**Observación nº8 (6777 h):** En relación con las actuaciones planteadas, aunque muchas de ellas coinciden con la propuesta del Convenio de Regeneración, a la hora de su priorización recogida en el Estudio Económico, se priorizan otras actuaciones diferentes en el espacio público, pudiendo darse el caso de que algunas de las actuaciones recogidas en dicho Convenio de Regeneración quedaran sin financiación. Entienden que todas y cada una de las actuaciones previstas en los espacios públicos deben ser susceptibles de obtener financiación por el procedimiento previsto en los PMM, dejando al margen únicamente las que cuenten con financiación, debiendo quedar esto plasmado en el Estudio Económico del PMM.

El PMM plantea una serie de intervenciones en el espacio público dentro de su ámbito territorial de ordenación, a ejecutar por las Administraciones Públicas competentes, según el caso, en función de la disposición presupuestaria y de financiación concreta, y el grado de ejecución de las actuaciones de dotación previstas, a las que da cobertura el PMM, dirigidas a la mejora y desarrollo de la calidad turística de la zona.

De este modo, el fichero de actuaciones públicas del Anexo IA del Tomo V Normativa, no tendrá carácter dispositivo, conteniendo únicamente, meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear. Su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria, el grado de ejecución de las actuaciones de dotación previstas, y los criterios establecidos en la presente normativa.

En todo caso, para la ejecución de las intervenciones previstas, aparte de las dotaciones presupuestarias otorgadas por las diferentes administraciones públicas, contarán con las cesiones derivadas de la ejecución de las actuaciones de dotación previstas del presente PMM, que se aplicarán, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, entre ellas, las fijadas en el fichero de actuaciones públicas recogido en el documento.

En relación con la observación planteada, se entiende que debe tenerse en consideración lo propuesto, considerando que todas y cada una de las actuaciones previstas en los espacios públicos deben ser susceptibles de obtener financiación por el procedimiento previsto en los PMM, estén o no estén incluidas en el mencionado Convenio de Regeneración, por lo que se procederá a incluirlas en el documento del Estudio Económico del PMM.

**Observación nº9 (6777 i):** En la observación 9ª entienden que no queda claro a qué criterios responden las propuestas de intervención en el espacio privado y más concretamente las operaciones de renovación o nueva implantación de establecimientos turísticos alojativos, considerándolas escasas y poco significativas en relación con la totalidad de establecimientos existentes. No hay una relación clara entre los diagnósticos elaborados y la necesidad de renovación de la planta alojativa, con las actuaciones concretas propuestas.

En relación con lo anterior, debemos decir que el número de intervenciones en el espacio privado que se relacionan expresamente en el documento es correlativo con las propuestas concretas que se han presentado durante la tramitación del PMM, sin que de ello dependa que las mismas deban ser ejecutadas obligatoriamente en un plazo determinado a partir de la aprobación del documento, contando los plazos una vez se presenten los proyectos concretos ante el Ayuntamiento. Se tiene razón cuando se habla de que el número de propuestas es escasa y



poco significativo en relación con la totalidad de los establecimientos existentes, pero esto queda enmendado teniendo en cuenta que el PMM da cobertura a cualquier operación de renovación de establecimientos turísticos alojativos, incluso una vez aprobado el documento, a las cuales se les aplicará la misma sistemática y se les exigirán los mismos deberes que a las anteriores, según el caso, con independencia de que se hayan incluido expresamente en el documento o se propongan de manera individual una vez aprobado el mismo.

**Observación nº10 (6777 j):** Consideran necesario establecer una jerarquización de las actuaciones privadas a los efectos de priorizarlas con el criterio de necesidad e inminente ejecución, recogiendo aquellas que sean prioritarias y de obligatoria ejecución.

Según se dispuso en apartados anteriores, desde el PMM se posibilita la ejecución de actuaciones de renovación privadas en todo su ámbito territorial, conforme a los parámetros urbanísticos fijados en el documento para tal fin, las cuales se podrán realizar, o no, en función de las necesidades del mercado y a elección de la iniciativa privada, durante todo el periodo de vigencia del plan, siempre cumpliendo con los deberes y obligaciones derivados de las mismas. Por lo tanto, la intención principal del documento es la de poder dar cobertura a esas posibles actuaciones de renovación, pero en ningún caso, se podrá obligar a los propietarios de los establecimientos turísticos a ejecutarlas, salvo que, conforme a lo establecido en la normativa de aplicación, el estado de mantenimiento de los establecimientos sea tan deteriorado que, de acuerdo al deber de conservación y rehabilitación exigido en el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, estén obligados “ex lege” a realizar todas aquellas operaciones para mantener las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial, en especial, la turística, o el planeamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, desde el presente PMM se recogen una serie de actuaciones privadas que, en cumplimiento del citado artículo 22, deben cumplir con el deber de conservación en base al estado de conservación de los mismos y adecuación al modelo turístico propuesto, y que se considera que se encuentran en una situación de necesidad de inminente ejecución por su carácter prioritario (en este caso concreto, sí que se ha detectado de forma fehaciente el mal estado de conservación de los establecimientos comerciales y la necesidad perentoria de actuar sobre ellos).

**Observación nº11 (6777 k):** La undécima observación tiene relación de nuevo con las actuaciones recogidas en el PMM. Entienden que las mismas, salvo las calificadas como de ejecución forzosa, que guardan relación directa con el uso terciario, no representan garantía certera alguna de que se vayan a realizar (es una simple declaración de intenciones). Por ello, se considera más adecuado que la condición de ejecución forzosa fuera aplicable a los establecimientos turísticos alojativos que más lo demanden en función del diagnóstico elaborado y desarrollado en las Memorias del Documento.

En contestación al párrafo anterior, es de mencionar que, en relación con los alojamientos turísticos alojativos, desde el PMM lo que se ha pretendido es regular un procedimiento objetivo, teniendo en cuenta un estándar de calidad mínimo conforme a un estudio previo realizado entre diferentes establecimientos de los núcleos de Adeje y Arona, a partir del cual se han establecido unos parámetros de ordenación a las diferentes piezas turísticas, entre ellos nuevas edificabilidades, que promuevan entre los diferentes empresarios turísticos actuaciones de renovación de los establecimientos turísticos.

Desde el PMM no se procede a recoger una relación de actuaciones concretas de ejecución obligatoria porque, con carácter general, el estado de los establecimientos turísticos alojativos del ámbito de ordenación se considera aceptable, aunque claramente mejorable. Partiendo de la base de que se quiere promover la renovación de los establecimientos turísticos que lo necesiten, para elevar su calidad y con ello el nivel del núcleo turístico, eso no implica que sea una obligación para sus propietarios, y aún menos si no les es rentable la operación.

En cambio, para los supuestos enumerados de ejecución obligatoria sobre establecimientos comerciales, a los que se les aplicará el procedimiento establecido en el artículo 73 de la Normativa, del diagnóstico incluido en el documento y del estudio realizado de los diferentes establecimientos, se ha llegado a la conclusión de que los señalados expresamente necesitan de una actuación integral y contundente, ya que presentan condiciones de mantenimiento muy deficientes, por lo que queda justificada su señalamiento dentro del grupo de actuaciones de renovación obligatoria.



Todo lo anterior, sin perjuicio del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos que se recoge en el Título III de la Ley 2/2013, cuyo artículo 22 dice expresamente que *“1. Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente quedará limitada como máxima al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.”*

El apartado 2º del artículo mencionado establece quienes están obligados al cumplimiento de dicho deber de conservación y rehabilitación edificatoria, teniendo en cuenta además, que *“Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurren las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor”*, por lo que es obligación de la Administración competente, en su caso, el adoptar las medidas necesarias para hacer cumplir dicho deber a aquellos propietarios que lo incumplan, ya sea de manera voluntaria o involuntaria, todo ello conforme al procedimiento establecido al efecto.

**Observación nº12 (6777 l):** En relación con los aprovechamientos fijados en el PMM, entienden que se produce un incremento generalizado en todo su ámbito sin que se justifique el motivo y sin haber tenido en cuenta la imagen urbana final a la que se tiende y sus posibles consecuencias socioeconómicas, cuestiones que están en contra del PTOTT, que establece que los aprovechamientos no podrán ser superiores a los definidos en el planeamiento y en contra de la Ley 2/2013, que recoge los límites máximos considerados y conforme a unos requisitos concretos.

El PMM, en ejercicio de su potestad legal de establecer la ordenación urbanística completa del núcleo turístico, establece las condiciones edificatorias de las distintas piezas que califica con destino turístico de alojamiento.

Los parámetros de edificabilidad otorgados por el PMM, bajo criterios de calidad y adecuación al modelo turístico propuesto, se han realizado en parcelas destinadas a uso de alojamiento turístico y equipamiento, asegurando además que si la superficie edificable de la parcela turística resultante de las condiciones del PMM, sobre la pieza correspondiente, fuera mayor que la realmente edificada, la totalidad del incremento de superficie edificada derivado de la actuación deberá cumplir una serie de requisitos fijados, que aseguren su colaboración con la renovación integral del núcleo. En este sentido, el criterio predominante –aunque no el único– ha sido el de garantizar con el valor de la edificabilidad asignada que en cada parcela, teniendo en cuenta el número de plazas de alojamiento que pueden localizarse, el futuro inmueble turístico (resulte de la renovación de uno existente o por nueva implantación) pueda alcanzar una dimensión suficiente en términos de calidad (expresada en m<sup>2</sup>c/plaza), y así se justifica en el apartado correspondiente de la memoria de ordenación.

Lo previsto en el PMM va en consonancia con lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y modernización turística de Canarias, cuando reconoce en su artículo 1, como uno de sus fundamentos principales el *“impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas”*, a través de los parámetros de calidad otorgados.

**Observación nº13 (6777 m):** En cuanto a la terminología utilizada en los documentos en el Régimen Específico de Admisibilidad de Usos, en el que aparecen menciones que no se recogen en la RNUP, tales como “establecimiento hotelero”, “alojamiento turístico comercial”, “Equipamiento turístico”, cuestión que debe aclararse debiendo aplicarse en el caso de los usos turísticos permitidos conforme a los regulados en la normativa sectorial.

En relación con lo anterior, destacar que en el caso del PMM de Adeje sólo se hace mención al término “establecimiento hotelero”, el cual sí que se hace referencia en el Anexo II de la Normativa referente a Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) como una categoría pormenorizada del uso turístico, cuya definición, además, viene expresamente incluida en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.



**Observación nº14 (6777 n):** Indican la necesidad de que la gestión y ejecución de todas las operaciones de renovación que se planteen en su ámbito territorial como necesarias y forzosas se canalicen a través de un Consorcio Urbanístico entre las Administraciones Públicas implicadas.

A tal fin, se propone la inclusión en el artículo 67 de la normativa de un 4º párrafo en el siguiente sentido: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”.*

Por lo tanto le corresponderá al Ayuntamiento de Adeje el decidir cuál será el órgano de gestión concreto que permita el seguimiento periódico de la ejecución del PMM.

**Observación nº15 (6777 ñ):** En lo que respecta a la admisibilidad de usos, solicitan que se justifiquen y motiven aquellas determinaciones que el PMM adopte en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación territorial respectivo, si se encuentra adaptado a Directrices, garantizando al mismo tiempo que se viabilicen operaciones de renovación urbana.

Con carácter general el PMM de Costa Adeje se ajusta a las recomendaciones de los instrumentos de ordenación territorial que influyen en su ámbito territorial de ordenación y están dirigidas expresamente a viabilizar operaciones de renovación urbana y edificatoria en los términos recogidos en la normativa de aplicación.

**Observación nº16 (6777 o):** En materia de Patrimonio Histórico, entienden que no se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en el ámbito, por lo que las propuestas de ordenación incorporadas no garantizan su conservación en tanto estos trabajos no se incorporen.

Según la información extraída del PGO de Adeje en redacción, que toma en consideración la consulta del Inventario realizado por la Unidad de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en 2009, existe un espacio dentro del ámbito de actuación, concretamente en el sector de Bahía del Duque, denominada Ámbito de Interés Patrimonial (AIP 10).

En cuanto a los Bienes de Interés Cultural cabe destacar la no presencia en el ámbito del PMM de ningún BIC. Estando los existentes en el municipio localizados fuera del ámbito.

No obstante, y dada la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos no puede descartarse por completo la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito a lo largo de la ejecución del Plan, en este caso se estará a lo dispuesto en el Art. 48 de Medidas cautelares, Capítulo IV de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

En el ámbito del PMM de Costa Adeje se ha constatado la presencia de una edificación catalogada en la pieza 03035 conforme a la Ordenación establecida por el PMM, denominada *“Casa del Duque”*.

En concreto, en la pieza 03035 en la que se sitúa el bien catalogado, se mantendrán los parámetros urbanísticos vigentes en el momento en que se concedió la licencia urbanística conforme a la cual se realizó la edificación o rehabilitación posterior, en su caso.

En relación con lo anterior, en el artículo 3 de la Normativa se ha procedido a incluir un párrafo en el que se especifique expresamente que:

*“Específicamente, serán de aplicación las determinaciones de protección patrimonial establecidas sobre edificaciones o inmuebles de especial valor histórico, arquitectónico o etnográfico, o de interés artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, científico o técnico. En*



*todo caso, estos inmuebles mantendrán la misma protección y tratamiento jurídico de salvaguarda que estuviera establecido a la entrada en vigor del presente PMM.”*

**Observación nº17 (6777 p):** En materia de Ordenación de Residuos, dicen que no se ha tenido en cuenta el PTEO Residuos de Tenerife y consecuentemente no se incluyen en los PMM determinaciones en la materia ni medidas de ordenación de las dispuestas en el Plan territorial, salvo pequeñas matizaciones en forma de medidas correctoras. Entienden que este es un tema importante, toda vez que afectan a ámbitos turísticos de gran relevancia.

En concreto, el PTEO de Residuos de la isla de Tenerife ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el día 29 de julio de 2011 (ver Anuncio de 13 de septiembre de 2011, publicado en el BOC Nº 199, de 7 de Octubre de 2011).

Una vez aclarado que el PTEO de Residuos de la isla de Tenerife se encuentra aprobado, el equipo redactor del presente documento entiende que no es competencia del PMM de Costa Adeje introducir determinaciones concretas en materia de residuos más allá de incluir ciertas matizaciones en forma de medidas correctoras y zonas de recogida de residuos, que es lo que se ha hecho en el documento. En su caso, se debe solicitar se especifique expresamente a qué se refieren y hasta qué nivel de ordenación se precisa incluir dichas medidas.

**Observación nº18 (6777 q):** En cuanto a la compatibilidad con las infraestructuras ferroviarias de la ordenación del PMM, entienden que, en el caso concreto del PMM de Costa Adeje, deberá corregirse el trazado.

En primer lugar, decir que el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2012 (ver Anuncio de 01 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública la aprobación inicial del PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur, publicado en el BOC Nº 197, de 8 de Octubre de 2012), estando pendiente de su aprobación definitiva.

Una vez aclarado que el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur no se encuentra aprobado definitivamente, es por lo que hay que tener en cuenta que el trazado incluido en el documento aprobado inicialmente puede no ser el trazado definitivo que se apruebe definitivamente.

Una vez explicado esto, y en contestación a la observación planteada, se entiende que en el documento del PMM de Costa Adeje se ha procedido a incluir el trazado contenido en dicho documento aprobado inicialmente, por lo que, si no fuera el caso, se solicitará al Departamento competente del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife se remita el trazado concreto al que hacen referencia.

**Observación nº19 (6777 r):** En relación con la anterior observación, solicitan establecer una limitación del número de sótanos en las parcelas localizadas sobre la infraestructura y requerir en estos, autorización previa del Cabildo de Tenerife.

En contestación a lo anterior, cabe destacar que en el documento del PMM de Costa Adeje no se ha procedido a incluir estipulación alguna referente al número de sótanos, y por lo tanto, tampoco para las parcelas concretas sobre la que se situaría la infraestructura menciona. Se entiende que, en este sentido, se debe acudir a lo recogido en el plan cualquier referencia al número de sótanos permitidos.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

### 5.5.6. FEDERACIÓN DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y COMERCIAL DE CANARIAS

Frente a las reflexiones señaladas en el informe emitido en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se realizan las siguientes observaciones:



**Observación nº1 (6457 a):** Entienden que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.

En relación con el punto primero, en el que se hacen referencia a que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales, en lugar de estar dirigidos a la renovación de tejidos obsoletos, cabe destacar que, de conformidad con lo recogido en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que se insertan en se insertan en el Título II denominado “De la renovación y modernización turística - Capítulo I Renovación Urbana” podemos deducir que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad recogidos en la Ley:

- Son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones del planeamiento vigente, con objeto de viabilizar la renovación y mejora de la planta turística.
- Elaborarán sobre la base de un estudio previo, describiendo el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de la ejecución del Plan.
- Incorporarán medidas normativas y actuaciones ambientales que sean técnica y financieramente viables.
- Establecerán los incrementos de edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación, sustitución y/o traslado.
- Modificarán el índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley.
- Podrán contener convenios de gestión y/o de planeamiento que tendrán, en cualquier caso estos últimos, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.
- Puede serle exigible la evaluación ambiental estratégica conforme a la normativa de aplicación al respecto.

Es verdad que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad están pensados principalmente para operar sobre ámbitos que ya cuentan con ordenación (estructural y normalmente también pormenorizada), lo cual supone que, por lo general, simplemente complementan o sustituyen determinaciones urbanísticas concretas sobre un ámbito, sin necesidad de alterar la totalidad de las que conforman la ordenación estructural o pormenorizada del mismo. Ahora bien, que tal sea la regla habitual que se desprende de la Ley de Renovación no significa que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad estén incapacitados para cambiar la totalidad de las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística de un ámbito concreto, siempre, naturalmente, que ello se justifique en razón de su finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo.

Esto se puede deducir de lo recogido en el Preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, que dice expresamente *“Por ello se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Por la importancia del sector dentro de la economía canaria, sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación,*



*aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación.”*

Además, otro de los objetivos prioritarios de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se centra en el ámbito del empleo. Dicho Preámbulo especifica que *“En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.”*

En el mismo sentido, dice *“La renovación exige un incremento muy importante de los puestos de trabajo por su propia naturaleza y por ello es el propósito fundamental de la ley dar prioridad y más ventajas a la puesta al día y mejora de la calidad a las instalaciones alojativas obsoletas que a las nuevas implantaciones.”*, lo cual no impide, como se puede deducir de su lectura, la implantación de nuevos establecimientos, siempre en cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable.

Siguiendo con lo que establece el Preámbulo de la Ley, vemos que dice *“Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también **actuaciones de transformación urbanística** conforme a lo regulado en su propia legislación.”*

La figura de las actuaciones de transformación urbanística se recoge en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que fue redactado, a su vez, por el apartado ocho de la Disposición Final Duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que también se menciona en el texto del escrito. Éste artículo 14 diferencia entre:

- a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  - o Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  - o Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por otro lado, el artículo 3 de la Ley referente a la finalidad de la Ley recoge expresamente en uno de sus puntos el de *“a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.”*

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que el objetivo principal de la Ley es el de renovar los destinos turísticos obsoletos, creando un instrumento (proveniente desde la Ley 6/2009, de 06 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo) específicamente para ello, como son los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de

la Competitividad del Sector Turístico, ratificando su carácter ejecutivo e insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el Sistema de Planeamiento de Canarias, no quita que al mismo tiempo, estos instrumentos puedan entrar a ordenar sobre todo su ámbito territorial, siempre que su objetivo principal sea el de la mejora de la calidad de la ciudad turística, que como ya se dijo anteriormente, *“no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas...”*.

Asimismo, de la actividad que se genere con la aprobación de estos instrumentos urbanísticos se derivará mayor actividad en el sector de la construcción y por ende, un incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

**Observación nº2 (6457 b):** Proponen eliminar de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.

En contestación a lo anterior, y basándonos en la misma justificación que hemos desarrollado para responder a la primera de las observaciones, cabe decir que, teniendo en cuenta que el objetivo prioritario de los Planes de Modernización es el de rehabilitar y renovar los núcleos turísticos obsoletos, no implica que haya que dejar de lado el resto de zonas turísticas de las islas que se consideren en mejor estado, o cuyo desarrollo sea más moderno, o aquellas áreas en una zona degradada, que se encuentre en mejor estado de conservación o su desarrollo sea más próximo en el tiempo. La intención de los Planes de Modernización es la de actuar de forma global sobre todo su ámbito de actuación, ordenándolo de tal forma que una vez aprobado, se consiga la finalidad de los mismos, que al mismo tiempo coincide con la finalidad de la Ley de Renovación, que no es otra que la de mejorar de forma considerable la imagen de nuestros núcleos turísticos. Todo ello porque lo que se busca es la mejora de la calidad de la ciudad turística de forma general, tanto desde el punto de vista público como privado, y dando las mismas posibilidades a todo aquel que esté interesado en mejorar sus establecimientos o instalaciones.

Se puede dar la circunstancia de que ciudades turísticas más modernas se encuentren en peor estado que otras que, a priori, por ser más antiguas, se podrían considerar más obsoletas, o que, simplemente, establecimientos, tanto alojativos como complementarios, tales como comerciales, de hostelería...etc., aun estando en buen estado de conservación, deseen aumentar su calidad, sus servicios y prestaciones, o simplemente renovarse para cambiar de aspecto...y no por ello se les va a dejar de lado. El equipo redactor del presente documento entiende que todo lo que sea mejorar la calidad de la ciudad turística, ya sea mediante la renovación de establecimientos obsoletos, mediante la implantación de nuevos establecimientos (en cumplimiento de la normativa de aplicación) o sustitución de los antiguos,...etc. debe estar respaldada por un mismo tratamiento, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso. Además, de que, como ya se dijo anteriormente, esto genera mayor actividad económica para la zona, mayor diversidad en la oferta que se ofrece a los turistas que nos visitan y con ello, un incremento del empleo en determinados sectores que son importantes para la sociedad canaria, como son el de la construcción y el de servicios.

**Observación nº3 (6457 c):** Proponen que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).

La presente observación se centra de nuevo en que los Planes de Modernización deben actuar sobre zonas obsoletas concretas, cuando de la interpretación de lo recogido en la Ley y de los objetivos del Plan se puede deducir que se puede actuar en ámbitos territoriales más amplios que las mencionadas zonas obsoletas concretas, siempre y cuando, como ya se dijo, se centren en mejorar la calidad de nuestros núcleos turísticos.

**Observación nº4 (6457 d):** Entienden que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico apuestan abiertamente por las grandes superficies comerciales, en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Asimismo,



señalan que el aumento indiscriminado de la volumetría en los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico favorece a las grandes superficies comerciales (modelo de franquicias) y perjudica los intereses del pequeño y mediano comercio, que, por sus limitados recursos en el contexto económico actual, no pueden acometer obras de ampliación o mejora de sus locales.

En relación con la presente observación, cabe mencionar que la intención de los Planes de Modernización en ningún momento es la de fomentar o apostar por los grandes equipamientos comerciales, lo que no quita que, si cumplen con los requisitos establecidos al efecto, y siempre que cumplan con los parámetros de ordenación recogidos en el Plan, éstos puedan instaurarse dentro del ámbito territorial de los mismos.

Los Planes de Modernización buscan esencialmente la mejora de la imagen de la ciudad turística y con ello el aumento de la calidad de los establecimientos presentes en su ámbito territorial, ya sean establecimientos de alojamiento turístico o establecimientos que oferten servicios complementarios, entre los que se encuentran los establecimientos comerciales. Para ello se ha aplicado un criterio general del cual se puedan derivar operaciones de renovación, y con ello conseguir el objetivo principal mencionado anteriormente.

En cuanto a si los pequeños comercios se ven perjudicados por los criterios adoptados por el Plan, es discutible ya que desde el mismo se da la posibilidad de aumentar el aprovechamiento de sus propiedades siempre que inviertan en la renovación de sus establecimientos, lo cual en muchas ocasiones, es realmente aconsejable desde el punto de vista estético para mejorar la imagen de la ciudad, así como los beneficios económicos a obtener.

Comentan que la situación económica actual les impide invertir en la mejora de sus establecimientos, pero desde hace un tiempo en adelante ha aumentado considerablemente el número de visitantes extranjeros que nos visitan, así como la inversión media que los mismos hacen en nuestras islas, aumentando considerablemente en los últimos años, de lo cual se puede deducir que, si proceden a invertir en la mejora de sus establecimientos, diferenciándose del resto, obtendrán mayores beneficios que los que actualmente se obtienen, ya que los turistas que nos visitan cada vez más solicitan mejores servicios y mayor calidad en lo productos que se ofertan.

**Observación nº5 (6457 e):** Especifican que los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.

Desde los planes de Modernización no se pretende fomentar modelo alguno de crecimiento comercial que no sea aquel que mejore la ciudad turística que le de cobertura, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en cada caso por la normativa aplicable. Todo lo que sea mejorar la oferta complementaria comercial, tanto la correspondiente al pequeño y mediano comercio, como la posible instalación de nuevos centros comerciales (tener en cuenta que del diagnóstico del núcleo turístico de Costa Adeje se deduce la existencia en demasía de este tipo de oferta, por lo que se procede a modular su posible implantación, dando preferencia a la renovación de los ya presentes) es lo que se persigue a través del Plan, ya que con ello se debe conseguir elevar la calidad del núcleo turístico, y con ello dar un aporte diferencial frente a otros posibles destinos turísticos.

**Observación nº6 (6457 f):** Solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico actualmente en tramitación debido a la complejidad técnica de los mismos.

El artículo 8.3 de la Ley de Renovación establece expresamente que *“Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afeción a las*

*competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local.”*

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta que una de las características diferenciadoras de este tipo de instrumento urbanístico es su tramitación procedimental, toda vez que, según el artículo mencionado anteriormente, la tramitación será “abreviada y de fase única”, y que expresamente se recoge el plazo de dos (2) meses de información pública, es por lo que el equipo redactor del presente documento entiende que la ampliación del plazo solicitada por el alegante iría en contra de la finalidad que busca la Ley cuando hace referencia a que su tramitación debe ser “abreviada”, toda vez que los plazos se dilatarían en el tiempo más de lo que expresamente se establece en dicha norma. Asimismo, se entiende que el plazo de dos (2) meses es un plazo suficientemente largo como para poder estudiar el contenido del documento y preparar las correspondientes alegaciones en el supuesto de no estar de acuerdo con el mismo, por lo que se entiende que dicho plazo no deba ser ampliado en relación con el establecido al efecto por la norma de aplicación.

**Observación nº7 (6457 g):** Asimismo, solicitan la constitución de una comisión de estudio conjunta, integrada por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico.

En relación con lo anterior, se entiende que es de consideración la propuesta planteada por lo que en el artículo 67 de la Normativa se incluirá un 4º párrafo referente al órgano de gestión, con la siguiente redacción: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*. En todo caso, será competencia del Ayuntamiento de Adeje el decidir acerca del órgano de gestión encargado de controlar el desarrollo y ejecución del PMM.

El resto de observaciones incluidas en el escrito remitido por la FEDERACIÓN DE DESARROLLO EMPRESARIAL Y COMERCIAL DE CANARIAS se refieren exclusivamente al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Zona Turística de Arona.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

### **5.5.7. ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL HIERRO (ASHOTEL).**

Frente a las observaciones indicadas en el informe emitido por ASHOTEL en relación con el documento del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, caben señalar las siguientes cuestiones:

**Observación nº1 (6703 a):** Entienden que el criterio a utilizar para fomentar la renovación de los establecimientos turísticos deberá estar vinculado al fomento de actuaciones o propuestas concretas como las contenidas expresamente en el documento o las que se puedan presentar durante el período de información pública, como se ha hecho en otros PMM aprobados hasta ahora.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que el número de intervenciones en el espacio privado que se relacionan expresamente en el documento es correlativo con las propuestas concretas que se han presentado durante la tramitación del PMM, sin que de ello dependa que las mismas deban ser ejecutadas obligatoriamente en un plazo determinado a partir de la aprobación del documento, contando los plazos una vez se presenten las proyectos concretos ante el Ayuntamiento. Con la metodología utilizada en el presente PMM, se da cobertura a cualquier operación de renovación de establecimientos turísticos alojativos, incluso una vez aprobado el documento, a las cuales se les aplicará la misma sistemática y se les exigirán los mismos deberes y obligaciones que a las incluidas en el mismo, con independencia de que se hayan incluido expresamente en el documento o se propongan de manera individual una vez aprobado el mismo.



Por lo tanto, no es intención del PMM limitar las operaciones de renovación que surjan de la nueva ordenación propuesta en el ámbito de ordenación única y exclusivamente a aquellas que se incluyan de manera expresa antes de su aprobación definitiva, toda vez que lo que se pretende es fomentar es una renovación del núcleo turístico, en la medida de lo posible, con carácter general, y para ello se han utilizado unos criterios y una metodología que permita a aquellos propietarios de establecimientos que tengan intención de renovar, el poder hacerlo incluso una vez se haya aprobado el documento.

El cambio de metodología en relación con otros PMM aprobados con anterioridad se deriva de la aprobación en su momento de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en la cual consideran a esta figura como un instrumento de ordenación urbanística perteneciente al Sistema de Planeamiento de Canarias con potestad para ordenar con carácter general dentro de su ámbito de ordenación, siempre que ello esté dirigido al fomento de operaciones de renovación, como es este caso.

**Observación nº2 (6703 b):** En el mismo sentido que la observación anterior, se entiende que se podrá tramitar e su caso un segundo PMM para incorporar nuevas propuestas y actuaciones que no se hayan podido incluir en el presente documento.

En contestación a la presente observación, como ya se dijo, conforme a la metodología utilizada en el documento, se da cobertura a cualquier operación o propuesta de renovación aislada en su ámbito territorial, siempre y cuando de ella no se deriven cambios en el planeamiento, por lo que, aun permitiéndose la posibilidad de tramitar un segundo PMM que incluya expresamente nuevas operaciones de renovación, si de estas no se derivan cambios expresos en los parámetros de ordenación recogidos en el presente documento, las mismas se podrían materializar sin necesidad de tramitar dicho instrumento por segunda vez.

**Observación nº3 (6703 c):** La tercera observación hace referencia a que en la Memoria de Ordenación no se incluye un desarrollo descriptivo y justificativo de la capacidad de la oferta turística del ámbito (en parcelas turísticas, ya sean urbanizadas o vacantes).

En contestación a la presente observación, el equipo redactor del presente documento entiende que debe incluirse en la Memoria de Ordenación un texto descriptivo y justificativo que incida en mayor medida en el tema correspondiente a la capacidad de la oferta turística del ámbito.

**Observación nº4 (6703 d):** Al tratarse los PMM de un instrumento de ordenación que incluye contenidos que modifican los recogidos en el actual planeamiento vigente, que tienen repercusión en los valores catastrales de los edificios y parcelas, entienden que si se trasladasen al Catastro dichas modificaciones, se estarían irrogando serios perjuicios a los propietarios, por lo que proponen incorporar en la Normativa del documento una “Disposición Adicional” en la que se señale expresamente que “...dichos incrementos sólo repercutirán en los valores catastrales cuando los mismos se materialicen y/o patrimonialicen y se incorporen al planeamiento vigente teniéndose en cuenta en la siguiente revisión catastral que se haga y no desde el mismo momento en que se apruebe el PMM”.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que, a diferencia de otros usos en los que el valor del suelo va en relación directa a la edificabilidad del planeamiento, en las parcelas turísticas no es así. La valoración de un solar destinado a un establecimiento turístico debe hacerse mediante el método de explotación, y el factor relevante no es tanto la superficie edificable (que influye en escasa medida) sino el número de camas autorizadas; toda vez que la capacidad alojativa de una parcela no se altera, el valor del suelo no debería sufrir variaciones significativas. Pero es que además, de acuerdo con la legislación estatal, en el PMM se ha regulado detalladamente que el valor patrimonializado de la propiedad es el del aprovechamiento de derecho, que resulta de las determinaciones del planeamiento vigente previo o de la licencia con la que se construyó el inmueble, según el caso. Por lo tanto, el eventual aumento de valor derivado de una ampliación de la superficie edificable como resultado de las nuevas determinaciones del PMM sólo pasa a ser parte del contenido de la propiedad cuando se autoriza la correspondiente obra de renovación, a través del correspondiente título habilitante, como es la Licencia Urbanística y, a su vez, se cumplen los deberes de cesión exigidos en la normativa de aplicación. De modo que, hasta tanto un propietario no lleve a cabo una obra de renovación, la mayor edificabilidad asignada por el PMM a su parcela no forma parte de su derecho de propiedad y,



consiguientemente, no puede ser objeto de imposición en lo que al Impuesto de Bienes Inmuebles se refiere. Cuestión distinta es que los técnicos del catastro hagan las valoraciones sin atenerse a los criterios legales que deberían cumplir.

En el mismo sentido, dado que el artículo 23 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece como criterio para la determinación del valor catastral las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo, y que, tal y como se recoge en el artículo 7 del Texto refundido de la ley del suelo, el incremento de edificabilidad previsto en el PMM no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo, el valor catastral atiende a la edificabilidad patrimonializada.

Una vez aclarado esto, se procederá a incluir en la Memoria de Ordenación del documento, referente a la Normativa, la correspondiente aclaración al respecto, al objeto de esclarecer las dudas surgidas en relación con el tema tratado.

**Observación nº5 (6703 e):** La presente observación hace referencia a que el incremento de edificabilidad que reconoce el PMM en determinadas parcelas no edificadas resulta improcedente, toda vez que la habilitación legal a este tipo de instrumento de ordenación para incrementar la edificabilidad lo es a los únicos y exclusivos efectos de incentivar actuaciones de renovación edificatoria de establecimientos ya existentes.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que, teniendo en cuenta cual ha sido la finalidad del presente PMM, que no es otra que la de elevar el nivel de la ciudad turística mediante el incremento de la calidad de los establecimientos allí instaurados (ya sean presentes o a materializar en un futuro), ya sea por estar obsoletos, ya sea porque conforme a los parámetros de ordenación vigentes, se ha considerado que no permiten alcanzar los estándares de calidad deseables, es por lo que, tras el estudio realizado y conforme a la metodología utilizada, en todo caso, si las edificabilidades asignadas por el PMM a las piezas de estos ámbitos son mayores que las del planeamiento vigente, es porque se considera que éstos deben ser los mínimos exigibles para poder alcanzar los objetivos considerados como necesarios para conseguir la calidad deseada que diferencie al núcleo turístico de otros posibles destinos que son su competencia.

Las determinaciones del PMM tienen en principio vigencia indefinida, pero podrán revisarse, si se considera necesario, conforme al procedimiento establecido al efecto en la normativa urbanística de aplicación. Por otra parte, nada obliga a los propietarios de esas piezas turísticas a agotar la edificabilidad que establece el PMM y, en cambio, mantener las del planeamiento vigente (si son más bajas de las necesarias para alcanzar los estándares de calidad) supondría negar a un ámbito concreto la posibilidad de alcanzar el objetivo general planteado.

**Observación nº6 (6703 f):** Entre los deberes de los propietarios al realizar actuaciones de transformación urbanística se encuentra el de cesión de un porcentaje de la plusvalía derivada del incremento de aprovechamiento que se produzca, en su caso, y que los PMM establece en un 15%, conforme a lo recogido en el artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Solicitan que dicho porcentaje sea disminuido, conforme a lo establecido en el artículo 16 del TRLS 08, por lo que creen que se debe adecuar el porcentaje de cesión al 10% con carácter general, en los términos admitidos por la legislación estatal vigente y aplicable con carácter básico.

Como se aclara en el primer párrafo, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013 establece expresamente que:

*“5. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:*

- a) *el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.*
- b) *el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.”*



Por otro lado, el mencionado artículo 16 del TRLS 08 referente a los Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de urbanización y actuaciones de dotación) y a las actuaciones edificatorias, recoge los deberes a los que están obligados los propietarios que pretendan realizar actuaciones que conlleven un incremento de aprovechamiento, entre los que se encuentra el de *“Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.”*

Aclarando que *“Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.”*

Por lo tanto, en lo que se refiere a este deber, la legislación estatal básica en la materia no establece un porcentaje concreto en los supuestos de actuaciones de dotación, dejando una horquilla *“que no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento”*.

Por otro lado, tampoco se ha procedido, hasta el momento, por la Comunidad Autónoma a desarrollar una norma que regule este aspecto expresamente, estableciendo el TRL0TENC únicamente los deberes de los titulares de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado, pero no hace referencia alguna a las actuaciones dentro de suelo urbano consolidado y los deberes correspondientes de los titulares.

En todo caso, tras la nueva redacción del artículo 22.2 de la Normativa, corresponderá al Ayuntamiento determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación. A tales efectos, de acuerdo a los procedimientos de valoración regulados en el artículo 21, establecerá si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento.

De resultar que estamos ante una actuación de dotación, los deberes de los propietarios serán los establecidos en el artículo 16 TRLS08 mencionado anteriormente, teniendo en cuenta que, en relación a la cuantía del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento, en el momento de la solicitud de la licencia (se elimina de la Normativa la referencia expresa a la exigencia del 15% del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación).

En todo caso, conforme establece el artículo 16.1.b) del TRLS 08, establece que *“La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.”*, por lo que no es competencia del PMM el reducir o incrementar el porcentaje establecido al efecto.

**Observación nº7 (6703 g):** Consideran errónea la valoración que se incluye en el TOMO X del PMM de Adeje referente a las unidades de aprovechamiento, entendiéndolo que es desproporcionada y ajena a la realidad y al verdadero valor del suelo del municipio de Adeje. Asimismo, entienden que no se hace mención a la fecha en que se ha hecho el estudio de mercado en el cual se basa el valor de venta del producto inmobiliario ni la fecha de los datos que utiliza.

Conforme a lo anterior, se propone una revisión del Estudio Económico, realizando un nuevo análisis del valor de repercusión del suelo, realizando un estudio de mercado conforme a lo recogido en el TRLS 08 y el Real Decreto 1492/2011, de 14 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que se revisará el TOMO X referente al Estudio Económico del documento.

**Observación nº8 (7603 h):** Solicitan la eliminación de la Normativa de las referencias altimétricas por ir en contra de lo recogido en las Ordenanzas Municipales al respecto, que deben prevalecer, toda vez que dan mejor respuesta las distintas situaciones topográficas y hace posible utilizar tipologías edificatorias que mejoren la calidad de los inmuebles y construcciones.

En contestación a la presente observación, cabe destacar que, el equipo redactor entiende que debe estimarse parcialmente la apreciación planteada, por lo que se procederá a incluir en la normativa correcciones dirigidas a asimilar la regulación con lo contenido en las ordenanzas municipales.

**Propuesta de resolución:** estimar parcialmente.

### 5.5.8. CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE (CIAT).

En virtud del trámite de colaboración administrativa inherente al procedimiento de aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se recibe con fecha 24 de abril de 2015 en el Registro de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, sobre aquellos aspectos que sean relevantes para los intereses públicos por razón de la competencia atribuida a ese organismo en la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias, así como sobre el cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Plan Hidrológico de Tenerife, con sentido condicionado.

Del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, se señalan las siguientes consideraciones:

**Observación nº1 (7232 a):** Solicitan se señale el Complejo Hidráulico Adeje-Arona. Ámbito Las Américas como elemento estructurante en el Plano OE.3.

En virtud del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife se estima procedente señalar la Infraestructuras adscritas al Complejo Hidráulico Arona- Adeje en el esquema de los elementos configuradores del ámbito y se incluirá en el Plano OE.3.

**Observación nº2 (7232 b):** Solicitan excluir el Complejo Hidráulico del destino turístico en el Plano OE.03 del TOMO IV y se catalogue de forma que quede exento de tipificación turística, residencial o mixta

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

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

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

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

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



Para determinar el destino de sus áreas urbanas el PMM ha tomado en consideración los usos efectivos de la realidad de la ciudad turística descritos en la memoria y planos de información como punto de partida para fijar los destinos.

Una vez aclarado lo anterior, cabe destacar que las áreas urbanas, tal y como están definidas en el documento, están pensadas como zonas de amplio espectro territorial que se caracterizan porque en ellas exista la presencia predominante de un uso global, que en el caso que nos interesa el turístico, lo que no impide que dentro de su ámbito pueda haber presencia de otros usos, tales como el de infraestructuras hidráulicas.

Por parte del PMM de Costa Adeje, simplemente se ha procedido conforme establece el artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, a la especialización de usos en la zona turística objeto de estudio, obligando a dividir en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo o de compatibilidad.

Por lo anterior, es por lo que no se considera necesario excluir al Complejo Hidráulico del área urbana en la que está situada, ya que no influye en su consideración como infraestructura hidráulica, ni su tratamiento específico en cuanto al régimen de usos aplicable para este tipo de infraestructuras.

**Observación nº3 (7232 c):** Piden se incluya la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del uso de infraestructuras en los planos de ordenación pormenorizada Plano OP.1, como infraestructuras hidráulicas.

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

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

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

Conforme a lo anterior, es por lo que se entiende que no puede considerarse la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del ámbito del PMM de Costa Adeje, y por ende, dentro de los planos de ordenación pormenorizada del Plan como infraestructura hidráulica, ya que la misma se sitúa sobre dos términos municipales diferentes, que a su vez conforman los límites de los ámbitos de ordenación de dos PMM's diferentes, como son el PMM de Costa Adeje y el PMM de Arona. Esto no quita que la construcción sea considerada un todo y a la misma se le de el tratamiento específico que recoge el PMM de Costa Adeje para este tipo de instalaciones, aplicándosele el correspondiente régimen de admisibilidad de usos.

**Observación nº4 (7232 d):** Piden incluir en un plano el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife presente en el Ámbito.

Al respecto, los planos *IA-05\_Hidrología* y *IA-12\_Riesgos* que acompañan al Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) presentan, en el primero de los casos, la delimitación de los cauces de los barrancos del Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación



Hidrográfica de Tenerife presentes en el ámbito, y en el segundo, el Registro de Riesgos del Plan de Defensa Frente a Avenidas de la Isla de Tenerife.

**Observación nº5 (7232 e):** La quinta de las observaciones se pide que en las Fichas de Actuaciones de aquellos ámbitos por los que discurren cauces o se encuentran muy próximos se incluya:

- La Obligatoriedad de contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a su cauce así como a sus zonas de servidumbre y/o policía.
- Que las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno T=500 años.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquellas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº6 (7232 f):** En la sexta observación piden que en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones de urbanización se incluya:

- La obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las aguas residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar.



En el mismo sentido que el apartado anterior, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Todo ello, sin que en ningún caso se pretenda establecer en él, una recopilación exhaustiva del marco normativo aplicable a cada actuación y uso del suelo vigente en cada momento.

**Observación nº7 (7232 g):** Solicitan incluir, en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones en viario anexo o que cruce un cauce, la obligación de contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 años hacia barranco.

En el mismo sentido que el apartado anterior, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Todo ello, sin que en ningún caso se pretenda establecer en él, una recopilación exhaustiva del marco normativo aplicable a cada actuación y uso del suelo vigente en cada momento.

**Observación nº8 (7232 h):** Debe incluirse la obligación de proyectar redes de abastecimiento separativas respecto de las redes de riego, para propiciar el riego de aguas residuales regeneradas sin necesidad de nuevas obras, tanto en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público y privadas a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquellas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.”*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exige del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*



El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de *Memoria de Información* una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas.

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento.

**Observación nº9 (7232 i):** Hacer, para las Actuaciones del PMM, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento.

Cuando, conforme al informe emitido por el Consejo Insular de Aguas al PMM de Costa Adeje, se emplaza a hacer, para las Actuaciones incluidas dentro de su ámbito territorial, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento, se informa lo siguiente:

El contenido ambiental del PMM de Costa Adeje, elabora un informe diagnóstico con los efectos ambientales producidos por la ordenación propuesta dentro de su ámbito territorial, teniendo en cuenta diversos elementos ambientales, y la evolución de los mismos, dentro de los parámetros exigidos por la normativa vigente.

En todo caso, de acuerdo con sus estimaciones y parámetros de ordenación propuestos, no se prevén aumentos de la carga poblacional o de plazas turísticas dentro del ámbito, sino que al contrario, disminuye, por lo que los efectos sobre los indicadores referidos en el informe, no resultarían significativos en ese respecto.

**Observación nº10 (7232 j):** Debe incluirse la obligación de proveer la reserva de almacenamiento correspondiente para aquellas actuaciones de establecimientos turísticos y de equipamientos que así lo requieran. Dicha prescripción debe constar en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje recoge una serie de intervenciones en el espacio público y privadas a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en su normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones, teniendo la consideración de meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según la disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.

En el nuevo artículo 37 la Normativa referente a la *“Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados”* establece: *“No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquéllas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio; tales requisitos se denominan condiciones sectoriales y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.*

*En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*



Por otro lado, se expone además en el artículo 50 de la normativa del Plan que, *“todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales, específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.”*

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de Memoria de Información una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se encuentra la Normativa en materia de Aguas. Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la *Memoria de Información* se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Se entiende que son de aplicación las estipulaciones recogidas en la legislación y planeamiento territorial mencionados, aun no estando incluidas expresamente tales apreciaciones en el documento. En todo caso, además de la referencia contenida en el documento de Normativa, se incluye en el Anexo IB de la Normativa un párrafo expresamente en el que se especifica que toda actuación a ejecutarse dentro de su ámbito de actuación deberá cumplir con la normativa y planificación vigente de carácter sectorial que sea de aplicación. Concretamente, en las fichas de actuaciones privadas contenidas en el documento no se prevén expresamente intervenciones de urbanización.

**Observación nº11 (7232 k):** Corregir la descripción de las infraestructuras de saneamiento de forma que se ajuste a la realidad.

La descripción de las infraestructuras de saneamiento realizada en el documento de Memoria de Información del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, es fruto de los trabajos de observación y estudio realizados con carácter previo a la redacción del documento, y de la información obtenida al respecto por medios oficiales, pudiéndose dar el caso de ofrecer desajustes en cuanto a su continua actualización según avanza la tramitación del documento.

Conforme a lo anterior, es por lo que, en caso de existir disconformidades, se considera se debe solicitar al Consejo insular de Aguas de Tenerife, información al respecto para proceder a actualizar los datos discordantes.

**Observación nº12 (7232 l):** Se adjuntan para su toma en consideración las previsiones de saneamiento y depuración del PHT para el ámbito del PMM de Costa Adeje el cual se encuentra inserto en el Sistema Territorial Comarcal de Infraestructuras de Saneamiento de Adeje-Arona.

La ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, recoge en su artículo 31.1 que *“Los Planes Hidrológicos vinculan a la administración y a los particulares, debiéndose ajustar a sus disposiciones los actos administrativos y las actuaciones públicas y privadas referidas al dominio público hidráulico y a la utilización de las aguas.”*

Tal y como se ha comentado anteriormente en el presente Plan se incluirá en el artículo 37 de la Normativa, que *“En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.”*

Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente pendiente de su publicación en el BOC.

Por tanto, se está dando cumplimiento al Plan Hidrológico Territorial.

**Observación nº13 (7232 m):** Incluir en la Normativa la obligación de remitir al Consejo Insular de Aguas los instrumentos de Ejecución Material que ultimen las determinaciones del PMM para la emisión del perceptivo Informe Competencial.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, incluirá en el apartado 2.2 del documento de *Memoria de Información* una relación de las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial de ordenación, entre las que se

encuentra la Normativa en materia de Aguas. Asimismo, en el apartado 2.3.3 de la Memoria de Información se ha incluido la referencia al Plan Hidrológico de Tenerife vigente y el aprobado recientemente, pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Entendiéndose, en todo caso, que son de obligado cumplimiento las estipulaciones recogidas en la legislación en materia de Aguas aplicable en nuestra Comunidad Autónoma, así como las determinaciones recogidas en el correspondiente Plan Hidrológico Insular de Tenerife, salvo que expresamente y de forma motivada el documento del Plan justifique el por qué se aparta de las determinaciones del mismo, y siempre que sea objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana.

**Propuesta de resolución:** Estimada Parcialmente.

## 5.6. INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO DE CANARIAS.

En el informe remitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias se expone lo siguiente:

**Observación nº1 (6898 a):** En cuanto a las alternativas respecto del destino global de las áreas, debe suprimirse el uso mixto, y pasar a denominarlo compatible, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.1 de la Ley 2/2013, así como ajustar la especialización de las áreas conforme al artículo el artículo 2 de la citada Ley (observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En contestación a la anterior observación, el equipo redactor del presente documento entiende que debe aceptarse la cuestión planteada, por lo que se incluirá en la Memoria de Ordenación del documento cuál es la Alternativa elegida, la justificación de su elección y el análisis de su posibles efectos, en su caso.

Concretamente, se reemplaza en el plano A-3. *ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESPECTO AL DESTINO GLOBAL DE LAS ÁREAS. Alternativas 0,1 y 2*, la denominación de “mixta” por “de compatibilidad turístico-residencial”, y se corrigen los apartados 1.9.5 y 2.5 del Tomo III -Memoria de Ordenación en aquellos aspectos que tienen relación con la denominación y definición del destino de las áreas, conforme a las definiciones del artículo 2 de la Ley 2/2013. En este sentido, se aclara en la alternativa 1 que el uso turístico de alojamiento no supera el 30% de la superficie de las parcelas del área urbana.

**Observación nº2 (6898 b):** Incluir una justificación en la Memoria de Ordenación donde se especifique las alternativas de ordenación seleccionadas. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

Se incluye en la Memoria de Ordenación, en los apartados correspondientes a los distintos grupos de alternativas (Ap. 1.9.3\_Estructura viaria y de movilidad, Ap.1.9.4\_ Elementos estructurantes y Ap. 1.9.5\_ Destino de las áreas), la identificación y justificación de la Alternativa elegida.

**Observación nº3 (6898 c):** En la alternativa 2 de la estructura viaria y movilidad, se debe aclarar la fase de tramitación del PTEO del Tren del Sur. En caso de estar aprobado definitivamente, y en virtud de lo establecido en art. 7 de la Ley de Renovación, se debe incluir en todas las alternativas o justificar por qué se apartan.

Tal y como se recoge en el apartado 2.3.3 Planes territoriales de ordenación del Tomo I- Memoria de Ordenación, el PTEOITS se encuentra en aprobación inicial (BOC nº 197, de 08 de octubre de 2012). Debido a que el trazado del Tren del Sur no está aprobado definitivamente, esta infraestructura únicamente se ha contemplado en la Alternativa 2 y, por tanto, no es necesario incluir y/o justificar su no inclusión en el resto de alternativas. Teniendo en cuenta lo anterior, se incluye en la alternativa 2 de la Memoria de Ordenación la fase de tramitación del citado Plan.



**Observación nº4 (6898 d):** Especificar en el apartado 2.2.2 de la Memoria de Ordenación la situación de los suelos urbanizables, especificando si ha sido recepcionado por el Ayuntamiento, o si tiene obras de urbanización pendientes que corresponden a la propiedad, y ese caso hacerlo constar en la normativa o en las fichas. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En cuanto a la situación de los suelos urbanizables ordenados incluidos en el ámbito territorial del presente PMM, se ajusta la redacción en el apartado 2.2.2 de la Memoria de Ordenación conforme a la información que al respecto incluye el informe técnico del PMM de Costa Adeje emitido por el Arquitecto del Ayuntamiento de Adeje:

*“A efectos del cumplimiento de la disposición adicional 4ª de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre se refleja a continuación las urbanizaciones recepcionadas por el Ayuntamiento:*

*Las Américas, Campo de Golf Las Américas, San Eugenio, Playas de Fañabé, Torviscas, Jardines del Duque, Playas del Duque, La Enramada, La Herradura y El Beril, y en tramitación de recepción el Sector Mirador del Duque y el Sector O.”*

Se entiende que no es necesario incluir en la Normativa las obras de urbanización pendientes que corresponden a la propiedad puesto que se incorpora, como requisito para la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen conforme a las determinaciones del PMM, que la propiedad haya cumplido los deberes que le correspondan de acuerdo a su régimen jurídico (o se garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución).

**Observación nº5 (6898 e):** De conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, debe indicarse el órgano y forma de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento del PMM. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En el apartado 1.8 Programas de actuación y de acción de la Memoria de Ordenación se especificará que *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”*.

Asimismo, en el 67 de la Normativa se incluirá expresamente un 4º párrafo con un texto similar al descrito anteriormente, referente al órgano de gestión del PMM.

**Observación nº6 (6898 f):** Se debe incluir el sistema de indicadores, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.4 de la Ley 2/2013, que permita el seguimiento del plan, o en su caso, justificar los motivos por los que no se incluyen. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

En relación con la solicitud de aportación del sistema de indicadores, cabe aclarar que el artículo 7.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, establece que el contenido mínimo de dicho sistema de indicadores se desarrollará reglamentariamente. Teniendo en cuenta que, a pesar de que el Reglamento que desarrolla esta Ley se encuentra en su última fase de tramitación, el mismo aún no ha sido aprobado de forma definitiva, y por lo tanto, no ha entrado en vigor, por lo que se considera que en tanto esta norma no se apruebe, no es posible incluir este contenido en el documento del PMM.

**Observación nº7 (6898 g):** En orden a justificar más los coeficientes de calidad común propuestos, se recomienda incorporar una tabla con el estudio realizado. (Observación coincidente en informe técnico y jurídico).

Se atiende a la recomendación de incluir, en el documento de la Memoria de Ordenación, la tabla con el estudio de los establecimientos turísticos de mayor calidad de la Ciudad turística Arona-Adeje, y que ha servido para determinar el coeficiente de calidad mínimo e ideal (expresado en m2c/plaza) empleado para la asignación de la edificabilidad en piezas turísticas.



**Observación nº8 (6898 h):** Establece la obligación de hacer constar en el Plan, los propietarios y titulares de derechos reales donde se están produciendo los incrementos de edificabilidad o densidad y/o cambios de uso (en cumplimiento del art. 70 LBRL).

En cuanto a la obligación de hacer cumplir lo recogido en el artículo 70.ter de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, cabe destacar que éstas se aplican únicamente cuando nos encontramos ante *“una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación...”*

El artículo 31 del TRLOTENC reconoce a los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad como uno de los instrumentos de ordenación a través de los cuales se puede desarrollar la ordenación urbanística de un ámbito territorial turístico, formando parte además del Sistema de Planeamiento de Canarias Por tanto, el presente PMM incrementa la edificabilidad y modifica los usos del suelo conforme a la potestad planificadora de la que es titular, no resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 TER de la ley de bases régimen local.

**Observación nº9 (6898 i):** Corregir error material en la redacción del artículo 4 de la normativa referente a la Disposición Derogatoria (eliminar la palabra “no “del texto).

El equipo redactor entiende que el artículo 4 Disposiciones derogatorias debe eliminarse al completo del texto de la Normativa, ya que los efectos del PMM sobre el resto de instrumentos de ordenación urbanística de igual o inferior rango quedan explicados en otro artículo de la Normativa, concretamente en el artículo 3 en aplicación del artículo 7 de la Ley 2/2013, que dice: *“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes...”*

**Observación nº10 (6898 j):** Debe eliminarse del artículo 10 de la Normativa referente a los supuestos de Disconformidad con el PMM el texto siguiente: *“No coincide la titularidad de un inmueble.”*

Se mejora la redacción del artículo 10, identificando claramente cada uno de los supuestos de disconformidad con el PMM.

Además, se sustituye el supuesto de disconformidad señalado por “Disconformidad respecto al dominio”. A su vez, se incorpora un nuevo artículo (artículo 11 “Calificación de las disconformidades con el PMM”) para regular el procedimiento a seguir por los servicios técnicos municipales en la calificación de la conformidad o disconformidad de los usos preexistentes con el PMM.

**Observación nº11 (6898 k):** Mejorar la redacción del Art. 11.3 de la Normativa referente al Régimen de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación del PMM para su mejor comprensión.

Se ha profundizado y mejorado la redacción del actual artículo 11: Régimen de las situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación, separando ambos regímenes en dos artículos diferenciados (artículo 12: Régimen de la situación legal de consolidación y artículo 13: Régimen de la situación legal de fuera de ordenación), con un desarrollo exhaustivo de las diferentes casuísticas que se puedan identificar en cada uno de ellos, con el fin de aclarar cualquier situación confusa que se pueda generar.

**Observación nº12 (6898 l):** Inciden en que en la Normativa se debe Incluir el órgano de gestión del PMM (concretamente en el artículo 118: gestión y ejecución del plan).

En el nuevo artículo 67 de la Normativa se incluye un 4º párrafo con la siguiente redacción: *“La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica”.*



**Observación nº13 (6898 m):** Debe modificarse la redacción del Art. 135 de la Normativa, ya que en las actuaciones de dotación no es necesario establecer plazo, pues es opción de los propietarios, de acuerdo con el proyecto presentado, el obtener o no el incremento de edificabilidad previsto en el PMM.

Conforme a la definición recogida en el documento para las actuaciones privadas, teniendo en cuenta que las mismas se podrán ejecutar según elección del propietario, en el momento que ellos deseen mientras siga vigente el PMM, es imposible plantear el cumplimiento de los plazos planteados, por lo que en el documento de la Normativa quedará explicado expresamente que, en estos casos, los plazos que se impongan se exigirán en su momento, cuando se planteen los proyectos concretos.

**Observación nº14 (6898 n):** Se debe suprimir la redacción del artículo 137.5 ya que se refiere al PGO de Arona y en la MO ya se ha calculado la superficie de los sistemas generales o locales de espacios libres de 5 m2 por habitante o plaza alojativa.

El artículo 137.5 de la Normativa del documento sometido a información pública no coincide con la redacción expuesta en la observación, por lo que se considera un error la mención a la que se hace referencia.

**Observación nº15 (6898 ñ):** Subsanan en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación la mención de una propuesta de convenio, pues no se incluye en el documento.

Respecto a la subsanación del error mencionado en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación, en el documento sometido a información pública no se hace mención a ninguna propuesta de convenio, por lo que no procede efectuar este cambio solicitado.

**Observación nº16 (6898 o):** Mayor regulación de condiciones estéticas y compositivas de la edificación para la obtención de un paisaje urbano de calidad en la renovación edificatoria.

En contestación a la presente observación, y teniendo en cuenta lo que se solicita, el equipo redactor del documento entiende que en cuanto a la Regulación de la Edificación se refiere, se puede entrar a desgranar y explicar en mayor medida y de forma más exhaustiva los diferentes conceptos utilizados en el documento y el tratamiento que se le da a los mismos, por lo que se procederá a profundizar en aquellos aspectos en que se discurre que puedan derivar problemas de interpretación a aplicación, en su caso, así como en los que se considere que quepa una redacción más completa para su mejor comprensión.

El PMM se remite de forma genérica a la correspondiente normativa sectorial de aplicación y a la Ordenanza Municipal vigente en la materia.

La Ordenanza Municipal de Edificación de Adeje fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de junio de 2013 (BOP nº 93, de 17 de julio de 2013), modificada posteriormente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión de 27 de junio de 2014 (BOP nº 126, de 22 de septiembre de 2014).

Dicha Ordenanza Municipal de Edificación contiene aquellos aspectos estéticos, morfológicos y compositivos de la edificación que serán de aplicación en el ámbito territorial del PMM en todo aquello que no lo contradiga, incluyendo aquellos aspectos que cumplen con las determinaciones que recoge el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife. Por ello, es por lo que el equipo redactor del presente documento entiende que dicha Ordenanza recoge de forma exhaustiva todos aquellos aspectos fundamentales para la obtención de un paisaje urbano de calidad como resultado del proceso de renovación edificatoria, cumpliendo a su vez con los criterios recogidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de la Isla de Tenerife.

**Propuesta de resolución:** estimada parcialmente.

## 5.7. REUNIÓN DE VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PMM DE COSTA ADEJE

Con fecha 24 de abril de 2015 se celebró en las dependencias de la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias la Reunión de Valoración Conjunta de la propuesta de documento que se ha sometido a información pública a la que fueron invitadas las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones, con la intención de emitir una posición común y razonada acerca del documento, a la cual acudieron representantes de las siguientes Administraciones (personas presentes en el momento de valorarse el PMM de Costa Adeje): A continuación se muestra el acta de dicha reunión:

### *“ACTA DE LA REUNIÓN DE VALORACIÓN CONJUNTA DE LA PROPUESTA DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO DE COSTA DE ADEJE (EXP. 2014.5270) CELEBRADA EL DÍA 24 DE ABRIL DE 2015.*

*En Santa Cruz de Tenerife, en el edificio usos Múltiples, Av. de Anaga, 6º planta y por videoconferencia en Las Palmas de Gran Canaria, en el edificio de Usos Múltiples I, 9ª planta, plaza de los Derechos Humanos, nº 22, siendo las 9:30 horas del día 24 de abril de 2015, se reúnen los siguientes miembros de Administraciones Públicas, convocadas de conformidad con el artículo 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización turística de Canarias, para valorar conjuntamente la propuesta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de Costa de Adeje :*

*Por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio de esta Consejería:*

- *Mario Pérez Hernández, Viceconsejero de Política Territorial.*
- *Jesús Luna Ferrer, Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico.*
- *Gracia Pedrero Balas, Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental.*

*Por parte del Ayuntamiento de Adeje:*

- *Pedro G. Palomar Elvira*
- *José David Sánchez Barrera*

*Por parte del Cabildo Insular de Tenerife:*

- *Miguel Becerra Domínguez, Coordinador Insular de Turismo y Proyectos Estratégicos, en representación de doña Pino de León, Consejera Insular del Área de Planificación Territorial*
- *Plá Oramas González- Moro, Jefa del Servicio Técnico de Planes Insulares*
- *Anabel Morales Caraballero, técnico*
- *Silvestre García González, técnico*
- *Carmen González Hernández, técnico*
- *Teresa Álvarez Sánchez, técnico*
- *Carolina Rivero González, técnico*
- *Alicia Concepción Leirachá. Jefa del Servicio Administrativo de Planificación Territorial*



- *Anabel Morales Caraballero*

*Por parte del Consejo Insular de Aguas:*

- *Yazmina León Martínez, Jefa de la Sección Administrativa de Gestión Administrativa de Infraestructuras*

- *Laura Gil Paredes*

- *Por parte del Ministerio de Defensa*

- *Juan P. Serrano Martínez*

*Por parte de Gesplan:*

- *Oscar Rebollo Curbelo,*

- *Esther Rodríguez Medina*

- *Mónica Hernández de Armas*

- *Xavier Adsuares Varela*

- *Carlos Sayas Casanova*

- *Mónica Socas Hernández*

- *Jorge Cebrián Ramos*

- *Victor Manuel Valerio Hernández*

- *Ángel I. Paez Escobar*

- *Rafael Daranas Cardallo*

- *Ancor Suárez Suárez*

- *Onisa Sarmiento Hernández*

- *Beatriz Calzada Ojeda*

- *María de los Angeles Morales Castañera*

- *M<sup>a</sup> Teresa de Paiz Paetow*

*Comienza la reunión con una exposición por don Oscar Rebollo de los informes emitidos por algunas de las Administraciones, en respuesta al trámite de consulta realizado sobre los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico del sur de Tenerife, que se han emitido con carácter genérico, se da lectura al contenido principal de los informes así como a la contestación realizada por el grupo redactor a los mismos;*

### Informe del Cabildo Insular de Tenerife.

- El PMM se plantea como una revisión del PGO sin que, en contraposición, contenga suficientes propuestas operativas específicas. Al respecto se contesta que los Planes de Modernización son instrumentos de ordenación que ordenan un ámbito turístico y su entorno de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2013, de modernización y de renovación turística de Canarias. No obstante se estima parcialmente esta observación y se incluirá una mayor justificación en la Memoria de Ordenación.
- Se permiten con carácter general aumentos de edificabilidad, por encima de los límites legales y sin que redunden en mejora de la calidad turística. Se contesta que no se permite con carácter general los aumentos de edificabilidad previstos en la Ley 2/2013, sino que los aumentos de edificabilidad están justificados en aplicación del estándar de calidad, y ello para conseguir la renovación de los establecimientos turísticos alojativos. No obstante, se estima parcialmente esta alegación, por cuanto se procederá en la Memoria de Ordenación a justificar más esta cuestión.
- Valorar conveniencia de tramitar los PMM como revisión del planeamiento general. No procede estimar esta observación en concordancia con lo señalado anteriormente,
- No se incluyen determinaciones concretas en el PMM destinadas a reconducir la situación provocada por la residencialización. No se estima esta observación, ya que será el órgano gestor el encargado de hacer efectivas las determinaciones del plan.
- Las situaciones de fuera de ordenación / consolidación no dan solución a los problemas y necesidades de los núcleos turísticos. Se estima parcialmente esta observación y se modifica la normativa.
- Establecer determinaciones de ordenación diferenciadas a partir de la especialización del producto turístico en cada núcleo concreto. No se estima esta observación
- El ámbito del PMM no se ajusta, por defecto a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT. No se estima esta observación, ya que de conformidad con el artículo 7 de la Ley 2/2013, los Planes de Modernización establecerán los ámbitos de aplicación.
- Incluir todas las actuaciones públicas en el Estudio Económico del PMM (incluidas las recogidas en el Convenio de Regeneración Turística). Se estima esta alegación
- Establecer más actuaciones privadas de renovación de establecimientos hoteleros de carácter obligatorio. No se estima esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 y 8/2013 la que establece la obligación de renovación de los propietarios
- No se garantiza la ejecución de las actuaciones privadas de renovación. No se estima esta observación en base a lo anteriormente expuesto, además que por el hecho de estar incluidos en el ámbito del PMM están obligados a renovarse.
- El aumento de edificabilidades contradice el PTOTT y la Ley 2/2013. No se aplica el aumento de edificabilidad otorgadas por la Ley 2/2013 sino que se aplica el coeficiente de calidad, y si como consecuencia de ello se aumenta la edificabilidad se convierte en una actuación de dotación de las previstas en el artículo 14.1 b) del TRLIS, con los deberes y obligaciones previstos en el artículo 16.
- No se debe aumentar la edificabilidad si no es para la renovación. Se estima parcialmente esta observación
- No se tiene en cuenta la imagen urbana final. No se estima esta observación
- Los usos (básicos) establecimiento turístico, turístico comercial y equipamiento turístico no se definen en la RNUP. Se estima esta observación y así se aclarará en la normativa



- *El órgano para la gestión y ejecución del PMM debe ser un Consorcio Urbanístico. No se estima esta apreciación por cuanto es el Ayuntamiento el que tiene que definir el órgano de gestión.*
- *Justificación y motivación de las determinaciones en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación. No procede esta observación por cuanto es la Ley 2/2013 la que habilita a ello.*
- *No se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en su ámbito (Patrimonio Histórico). No procede estimar esta observación*
- *Corregir el trazado de Tren del Sur en el documento conforme al Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur. No procede por cuanto el Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur no se encuentra aprobado definitivamente.*
- *Limitar el número de plantas de sótano en las parcelas localizadas sobre el Tren del Sur y requerir en éstos autorización previa del Cabildo. No procede por los motivos anteriormente expuestos.*

*Tras exponerse el contenido de este informe, así como su contestación, interviene don Miguel Becerra Domínguez, en representación de la Consejera Insular del Área de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife y aclara que el informe emitido es genérico, que se intentará hacer otro informe más específico para cada uno de los PMM y que han pedido una prórroga del plazo para poder estudiarlo con más detenimiento y poder informar. Sin perjuicio de lo anterior, aclara la postura del Cabildo en cuanto a estos Planes de Modernización, que entienden como instrumentos ligados a la rehabilitación, por lo que las normas se tienen que modificar para operaciones concretas e incorporar unos convenios que obliguen a los propietarios. En los PMM examinados no es así, primero se modifica la normativa para después proceder a la rehabilitación, además de que la modificación de la normativa es muy sustancial. Como ejemplo indica que en Las Américas se incrementa un millón de metros cuadrados la edificabilidad. Estas modificaciones requieren de una reflexión más detallada de sus consecuencias en el ámbito turístico. Añade que si bien el diagnóstico realizado es acertado, faltan más medidas coercitivas porque no hay plazos, ni garantías de que estas acciones vayan a realizarse, y son modificaciones que no son baladís, como por ejemplo ampliar la edificabilidad en el uso comercial puede ocasionar más problemas. Lo que se propone es una revisión del Planeamiento General, donde no hay consenso general institucional y social. No se soluciona la especialización de los usos y en muchos ámbitos habría que abordar más la especialización de usos en los bordes entre el uso turístico y el residencial. Así, hay demasiada laxitud al reconocer la vivienda de uso vacacional. Los PMM no incorporan una reflexión turística, no hay detrás una reflexión del sector turístico. Es importante que se especifique la forma de gestión ya que apenas se menciona. Además no se han solucionado algunos problemas importantes que afectan a la Playa de Las Vistas, la rehabilitación de la Playa de Los Cristianos, El Mojón. A tenor de lo expuesto la propuesta del Cabildo es que se ha realizado un importante trabajo de diagnóstico por lo que se propone mejorar el consenso, mejorar la rehabilitación, mejorar la problemática específica de los Centros Comerciales por lo que se debe dar más tiempo para evaluar los impactos de estas decisiones.*

*A estas observaciones contesta don Mario Pérez, Viceconsejero de Política Territorial señalando que es verdad que deberían tener más tiempo para poder llegar a un consenso pero que no se les puede conceder la prórroga porque deben ajustarse a los tiempos legalmente establecidos. Añade que no existe diferencia entre el PMM de Puerto del Carmen y el PMM de Adeje, la filosofía es la misma, pero la problemática no son idénticas. No obstante, en todos los casos estos PMM se han elaborado en base a un planteamiento estratégico del Gobierno, liderado por el Presidente, que es el competente en materia de turismo, por lo que se ha ido de la mano con el sector, que ha estado presente en todas las reuniones donde se han explicado estos PMM. Hay una filosofía que es mejorar la ciudad turística que no se ha realizado de espaldas a los Ayuntamientos. En cuanto al órgano de gestión se irá viendo caso por caso, estando previsto en la Ley que será el Ayuntamiento el que establezca si se realizará a través de un consorcio o no.*

*A continuación don Oscar Rebollo precisa que tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013 los PMM tienen una vocación más genérica, se aplican a todo el ámbito del PMM, y ello para evitar las reservas de dispensa.*



*Toma la palabra don Xavier Adsuara, por haber hecho alusión el representante del Cabildo a los planes de Modernización que él ha redactado y que afectan a los municipios de Arona y Adeje. Comienza su réplica indicando que la anterior Ley de Medidas Urgentes en material de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (Ley 6/2009), preveía que los Planes de Modernización regulasen actuaciones concretas, pero ahora con la Ley 2/2013 y la 8/2013, la ordenación de los PMM es completa al ser el objetivo la reordenación de la ciudad turística, renovando integralmente el núcleo, para lo que se necesita la modificación del PGO. Los PMM no confían en que por el propio PMM se lleve a cabo la renovación, lo que se pretende es sentar las bases para que se lleve a cabo la rehabilitación cuando hay una iniciativa para ello. En Adeje y Arona se prevén excepcionalmente actuaciones forzosas de rehabilitación por situación de desastre o ruina total. Lo importante de los PMM no son las actuaciones, sino que se permita que las iniciativas de los particulares para renovarse se materialicen. No se dan las circunstancias políticas, ni económicas para obligar a los propietarios a renovarse.*

*Tras una serie de intervenciones que redundan en lo anteriormente expuesto, toma la palabra el representante del Consejo Insular de Aguas, don Lorenzo García Bermejo, señala que la cantidad y calidad de problemas que se pueden originar en torno al suministro y evacuación del agua no se ha planteado correctamente en los PMM, no hay una regulación suficiente en esta materia. Existe un déficit transversal que afecta al Plan Hidrológico. Hay aspectos troncales, específicos, por ejemplo en Playa Santiago no se representan los cauces de los barrancos, ni los riesgos de las propuestas. La vocación del Plan debería ser autónoma, las infraestructuras hidráulicas tienen unas necesidades que no se han contemplado. Falta la actualización del tratamiento de aguas residuales, por lo que el informe que se emita concluirá en sentido condicionado. Insiste en que deben representarse los cauces, se tiene que analizar las consecuencias de las intervenciones.*

*Don Xavier Adsuara contesta que es generalizada la insistencia a que los Planes de Modernización recojan determinaciones de sentido común y establecidas legalmente, como es la identificación de los cauces. Esta exigencia no es operativa en los PMM porque le corresponde al PGO. Añade que la red de separación se realiza en los proyectos de urbanización como exige la Ley. Se pide a los planes contenidos que no son urbanísticos, como son introducir en su normativa la legislación sectorial en materia de aguas.*

*La representante del Cabildo, doña Alicia Leirachá señala que la legislación sectorial tiene que preverse expresamente, ya que en ocasiones en que no se ha realizado los Planes han sido anulados por el TS, que anuló un Plan Territorial por la falta de emisión del informe del Consejo Insular de Aguas.*

*A continuación toma la palabra don Xavier Adsuara para exponer los informes que afectan de forma específica al PMM de Costa de Adeje*

#### ***Informe de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.***

- *Las actuaciones en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable.*
- *La Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias no asume compromisos presupuestarios.*

*Añade don Xavier, que no procede realizar cambios en el documento, es una obviedad porque lo establece la legislación de carreteras y no hay ninguna actuación pública que afecte a carreteras.*

#### ***Informe de la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias***

- *Carecen de competencias para emitir informe por falta de Aprobación definitiva del PTEGEC de Tenerife.*



### **Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología**

- *No es razonable imponer licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación. No procede realizar cambios sobre esta cuestión.*
- *Los operadores tienen derecho a ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas viables. No procede realizar cambios sobre esta cuestión*
- *La ubicación y uso compartido de la propiedad pública o privada podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial. Se estima, y se añade en el tomo V de las Medidas Ambientales el soterramiento.*
- *Las características de las infraestructuras de telecomunicación se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014. No procede*
- *No podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación sin prever las infraestructuras comunes de telecomunicaciones. No procede*

*Por lo que se refiere a este informe, don Xavier Adsuaña señala que las cuestiones que indica la ley no se deben incorporar al Plan de Modernización por ser una obviedad, sí procede estimar la objeción de que en los colegios se prohíba que se establezcan antenas.*

*Concreta don Xavier su postura en cuanto al informe del Cabildo en cuanto al PMM de Costa de Adeje, señalando que está de acuerdo que se ha trabajado de forma apresurada, que se debería compartir la reflexión con el Cabildo o con el Ayuntamiento. Se han estimado la observación del Cabildo de que el aumento de edificabilidad pueda derivar a usos que no se pretenden, por lo que se ha realizado una mayor concreción en la normativa. Respecto del documento que se ha sometido a información pública se ha concretado la edificabilidad, se ha mejorado el uso. En cuanto al cómputo del aumento de edificabilidad se ha realizado con el planeamiento vigente, que es el aprovechamiento que se encuentra patrimonializado, por lo que quizás ha faltado una mayor explicación, ya que esto es lo que le ocurre a Ashotel, que no ha acabado de entender el documento. En cuanto a la corrección del trazado del tren, señala que el trazado corresponde con él que está en información pública porque este Plan no está aprobado definitivamente. En cuanto al ámbito del Plan de modernización de Adeje, señala que no están obligados a que coincida con el núcleo turístico, en Adeje se produce una reducción del ámbito al no incluir Torviscas Alto, añade que algunas de las cuestiones técnicas planteadas por el Cabildo se han matizado en el documento.*

### **Informe del Ayuntamiento de Adeje. Se analizan las objeciones, que se han puesto de manifiesto por el Ayuntamiento de Adeje.**

- *Aclarar en el documento qué aspectos del PGO se mantienen y cuáles se sustituyen. El equipo redactor estima esta observación y así se corrige en el anexo 1 de la normativa.*
- *Reconsiderar que se vacíe de contenido a las Ordenanzas Municipales de la Edificación en la regulación de usos, edificabilidad y medición de altura. No procede estimar esta observación porque es necesario que los PMM regulen estas cuestiones pues afectan a los aprovechamientos. Hay sótanos con vistas al mar, por lo que se deben establecer unos conceptos de cómo se mide la altura y en consecuencia el aprovechamiento lucrativo debe estar regulado. Es contenido urbanístico y es fundamental para la operatividad del PMM. El representante del Ayuntamiento insiste en que este contenido se regule mediante ordenanzas. Por su parte el representante del Cabildo indica que debería medirse de igual forma la edificabilidad y se añade que el Gobierno de Canarias encargó unas normas técnicas que recojan estas cuestiones*
- *Reconsiderar o justificar la modificación del cómputo de edificabilidad de la normativa vigente. No se estima por las razones anteriores*



- Indicar que la edificabilidad del PMM puede ser reconsiderada en PGO posterior, sin derechos indemnizatorios si ésta no se ha materializado. No se estima esta propuesta, los incrementos de edificabilidad y aprovechamiento no deben subir el valor de la propiedad o el anterior valor a cuando se otorgó la licencia ya que este incremento se patrimonializará cuando se cumpla el deber de cesión de suelo dotacional y de la plusvalía, previstos legalmente.
- Eliminar de la Normativa la descripción de actividades clasificadas para evitar contradicciones con el Reglamento establecido al efecto. Se estima esta apreciación y se modifican las normas en el anexo II
- Incluir que las dotaciones tendrán la consideración de equipamiento mientras ésta no se adscriba a un servicio público. No se estima esta observación, se añade que hay veces que se confunden ambos conceptos, lo que sí se ha realizado es ampliar el régimen de usos para que el Ayuntamiento elija.
- No se justifica la prohibición de usos terciarios en piezas recreativas, equipamientos privados y públicos, y de usos recreativos en equipamientos públicos. Se estima parcialmente esta observación y así se ha modificado el anexo I de la Normativa, Hay un exceso de usos terciarios en el ámbito del PMM por lo que han restringido el uso comercial, salvo cuando se prevé como uso auxiliar, pequeñas tiendas o cafeterías en los hoteles, que no se puedan segregar del uso principal.
- Bajar el coeficiente de homogeneización de equipamientos. Se estima y se modifican el anexo I de la normativa. Las valoraciones las realizarán los técnicos del Ayuntamiento
- Completar cuadros de condiciones urbanísticas de la Normativa. Se estima y en consecuencia se modifica el anexo I de la normativa.
- Reflejar los aparcamientos privados del Palacio de Congresos conforme al planeamiento de origen. Se estima y se modifica el plano de la ordenación pormenorizada y normas del anexo I.
- Recoger como equipamiento las construcciones existentes junto a la comisaría. Se desestima, las instalaciones de la policía están dentro de un espacio libre, por lo que debe ser el PGO el que recoja el cambio de régimen jurídico.
- Reflejar los aparcamientos situados privados de la Playa de La Enramada, recogidos como viario público. Se estima esta observación y así se modifica los planos de ordenación pormenorizada y el anexo I.
- Incorporar modificación del deslinde en la zona de la Playa de La Enramada. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada y normas anexo I.
- Revisar el uso terciario asignado a pieza 10051 al estar construida con licencia para uso residencial y comercial. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada y normas anexo I.
- Eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004. Se estima y se modifica los planos de ordenación pormenorizada
- Subsanan las discrepancias en edificabilidad y altura respecto al PGO vigente de la pieza 06028. Se estima y se corrige el anexo I de la normativa
- Suspender el ámbito afectado por la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A. para posibilitar un convenio urbanístico con el ayuntamiento. La propuesta es suprimir piezas comerciales, y plantearlo como zona verde y hotel. Esta propuesta ha llegado tarde, ya que como modificación de planeamiento se debía haber incluido antes pues se debió someter a información pública con el resto del documento. No obstante se señala que el criterio jurídico de Las Palmas es que se acordase la suspensión de este ámbito para que se sometiese a información pública, se firme el convenio y después se levante la suspensión.



### **Informe de la Federación de Desarrollo Empresarial y Comercial de Canarias**

- *PMM no se ajusta al espíritu de la Ley 2/2013, por incluir zonas de reciente desarrollo. No procede*
- *Eliminar del PMM zonas no turísticamente deprimidas. No procede*

### **Informe de Ashotel**

- *El criterio para fomentar la renovación de los establecimientos deberá estar vinculada a propuestas concretas. No procede esta observación, porque el PMM está vinculado a propuestas concretas y otras que puedan efectuarse en el futuro de forma general, y ello para evitar reservas de dispensas.*
- *Posibilidad de incorporar nuevas actuaciones a través de un segundo PMM. No procede estimar esta observación porque no hace falta otro PMM porque cualquier actuación tiene cabida*
- *La Memoria de Ordenación no contiene un desarrollo descriptivo de la capacidad de oferta turística del ámbito. Se estima parcialmente y así en la Memoria de Ordenación se va a concretar la capacidad alojativa.*
- *El incremento de edificabilidad no debería aplicarse a parcelas vacantes por su vocación de incentivo de renovación. Se estima parcialmente. Por regla general no se produce un incremento de edificabilidad, no se les da incremento de edificabilidad a las parcelas vacantes, ya que se parte de unos parámetros con una metodología propia. En base a estos parámetros se modifica la edificabilidad, en base a un coeficiente de calidad, ya que el tamaño medio de las habitaciones de hotel ha ido aumentando, por lo que se quiere que los hoteles y restantes establecimientos turísticos se renueven conforme a este nuevo parámetro. Por lo que en las parcelas vacantes no se aumenta la edificabilidad sino que se concreta este parámetro.*
- *Disminución de los porcentajes de cesión de un porcentaje de la plusvalía por el incremento de aprovechamiento al 10%. El Parlamento Canario ha aprobado recientemente una nueva ley, que aún no se ha publicado donde se modifica el porcentaje de la plusvalía, por lo que este aspecto este porcentaje se debe remitir a la normativa vigente. Se estima parcialmente*
- *Errónea valoración de las unidades de aprovechamiento del PMM, especialmente para el uso turístico en Adeje, y se modifica la normativa.*
- *Eliminación de las referencias altimétricas, por contrarias a la Ordenanzas Municipales de Adeje, que deberían prevalecer. Se estima parcialmente, y se modifica la normativa. En el caso de Adeje se está estudiando cómo se mide la altura en edificaciones abiertas.*

*Por último don Xavier concreta algunos aspectos del informe del Consejo Insular de Agua que afectan de forma concreta a Costa de Adeje. En cuanto al complejo hidráulico de Adeje y Arona se va a estimar esta observación, ya que refleja la mitad del complejo hidráulico, por lo que se debe contemplar la globalidad del mismo. Se va a recoger como sistema general. En el plano de áreas tiene un uso mayoritario turístico, sin perjuicio de que esté incluido este uso de infraestructura.*

*Termina la reunión siendo las 12: 30 horas del día al comienzo indicado.”*

### 5.7.1. ACUERDOS CON RESPECTO A LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
5880_a	Renovación individualizada de cada uno de los centros comerciales Playa Shop, Bora Bora y Salytiem.	Estimar	Plano OP-2, TOMO V_Anexo IV-B (punto 1.2), TOMO III_Memoria de Ordenación ( punto 3.4)
5880_b	Reconocimiento de las propuestas presentadas de rehabilitación y mejora del Centro Comercial Salytien con el fin de evitar la renovación y/o sustitución de la edificación.	Desestimar	
4129_a	Posible afectación de la red de distribución de energía eléctrica, implicando un coste a la variación de los tendidos.	No procede	
4129_b	Contemplación por el PMM de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.	Desestimar	
4129_c	Incorporación a la ordenación pormenorizada de los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas	Desestimar	
4129_d	Considerar las infraestructuras propias de suministro eléctrico como sistemas generales.	No procede	
6327	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOTT(art.4.3.2)	Desestimar	
6326	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOTT(art.4.3.2)	Desestimar	
6288	Propuesta de permuta y cambio de los parámetros ordenación de las parcelas afectadas, a través de un convenio de planeamiento.	Desestimar	
6230	Reducción del porcentaje de cesión libre de cargas de un 15 % a un 10% en las actuaciones de transformación urbanística, al amparo del art. 16.1 b) del Real Decreto 2/2008	Desestimar	
6231_a	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6231_b	Improcedentes los incrementos de edificabilidad otorgados en parcelas vacantes, al contradecir lo dispuesto en los art. 7.6 y 11 de la Ley 2/2013	Desestimar	
6232	Revisión del Estudio de Mercado y ajuste de cálculo de las unidades de aprovechamiento.	Desestimar parcialmente	TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6233	Revisión del Estudio de Mercado y ajuste de cálculo de las unidades de aprovechamiento.	Desestimar parcialmente	TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6234_a	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6234_b	Improcedentes los incrementos de edificabilidad otorgados en parcelas vacantes, al contradecir lo dispuesto en los art. 7.6 y 11 de la Ley 2/2013	Desestimar	
6235	Reducción del porcentaje de cesión libre de cargas de un 15 % a un 10% en las actuaciones de transformación urbanística, al amparo del art. 16.1 b) del Real Decreto 2/2008	Desestimar	
6236_a	Solicitan una reducción del incremento de edificabilidad otorgado hasta un máximo del 30% de la edificabilidad existente	Desestimar	
6236_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6245_a	Asignar a la pieza 10064 el uso turístico conforme al título habilitante otorgado	Desestimar	
6245_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6245_c	Permitir usos comerciales/ terciarios bajo o sobre la rasante de la vía pública, pero completamente accesibles desde el exterior.	Estimar parcialmente	Anexo II del TOMO V_Normativa
6246_a	Sustitución del sistema unitario de valoración económica de las plusvalías generadas en actuaciones con aprovechamiento urbanístico, por una valoración individualizada y específica para cada actuación	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6246_b	Supresión obligación económica derivada de la consideración de actuación de dotación.	Desestimar	
6246_c	Planteamiento de que la obligación económica d2 quede condicionada a la obtención de nuevas plazas alojativas.	Desestimar	
6246_d	Clarificar el procedimiento de cálculo de los deberes económicos de las actuaciones que se adhieran al PMM	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6390_a	Excluir del ámbito del PMM el Sector S015-1 Campo de Golf Las Américas	Desestimar	
6390_b	Mantener el uso compatible residencial en la categoría segunda del PTOT en el sector S0-15-1	Estimar parcialmente	Anexo II del TOMO V_Normativa
6390_c	Nuevo sometimiento a información pública del Documento	No procede	
6395	Regulación del número máximo de viviendas aplicando el criterio establecido por el PTOT (art.4.3.2)	Desestimar	
6437	Asignar a la pieza 10026 el uso residencial	Estimar	Plano OP-1, OP-1.3 , TOMO V-Anexo I, Anexo del TOMO III_Memoria de Ordenación
6467_a	Permitir como uso auxiliar al uso de alojamiento turístico las salas de peluquería, masaje belleza y similares.	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) y Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA) del TOMO V_Normativa

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6467_b	Inclusión del establecimiento turístico de la pieza 07004 en la relación de actuaciones de renovación.	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación ( art 3.4) .Plano OP.02_Actuaciones y ámbitos de desarrollo
6467_c	Valoración elevada de las unidades de aprovechamiento.	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6467_d	Modificación del momento de pago de las plusvalías del 15%, retrasándolo hasta la terminación de las obras.	Desestimar	
6468_a	Ajuste de la pieza al uso Turístico Hotelero	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación, Anexo del TOMO III_Memoria de Ordenación, TOMO V-Anexo I y Plano OP-1, OP-1.1,
6468_b	Incorporar en el uso Turístico el uso de centros comercial como uso permitido.	Desestimar	
6468_c	Actualizar datos, incorporando una referencia al centro comercial, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6468_d	Incorporar el Spa en la relación normalizada de usos y en la regulación de usos permitidos del uso turístico	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) y Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA) del TOMO V_Normativa
6468_e	Inclusión del establecimiento turístico de la pieza 03036 en la relación de actuaciones de renovación	Estimar	TOMO III_Memoria de Ordenación ( art 3.4) .Plano OP.02_Actuaciones y ámbitos de desarrollo
6468_f	Aumento de edificabilidad para favorecer la renovación del establecimiento.	Desestimar	
6468_g	Valoración elevada de las unidades de aprovechamiento.	Estimar	TOMO V_Normativa, TOMO X_ Estudio Económico (Puntos 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4)
6468_h	Modificación del momento de pago de las plusvalías del 15%, retrasándolo hasta la terminación de las obras.	Desestimar	
6468_i	Actualizar datos, incorporando una referencia al Spa, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6468_j	Actualizar datos, incorporando una referencia al número de aparcamientos, de la pieza 03036 en las fichas de información de establecimientos de alojamiento.	Estimar	TOMO I_Memoria de Información (Fichero Establecimientos de alojamiento)
6469_a	Usos especulativos contrarios al modelo turístico y ampliación de superficie del uso comercial que no responde a la necesidad de mercado.	Desestimar	
6469_b	Ampliar el plazo de información y exposición pública del documento	No procede	
6469_c	Constitución de una comisión permanente para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los PMM	Estimar parcialmente	TOMO V_Normativa



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6469_d	No se justifica el modelo comercial del PMM, que favorece las grandes superficies , en detrimento del modelo comercial del municipio de Adeje	Desestimar	
6471_a	No conformidad con la edificabilidad propuesta por el PMM	Desestimar	
6471_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
5964_a	Modificar los usos permitidos en la actuación pública de las piezas 03038 y 03039	Estimar	Anexo IV.A_Fichero de actuaciones públicas y público privadas
5964_b	Eliminar de la normativa la inclusión de jardín botánico en la lista de actividades prohibidas para el uso de equipamiento y espacios libres.	Estimar	Anexo III_Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)
6006_a	No conformidad con el estudio técnico del PMM, lo que provoca a su vez una intervención que consideramos exagerada sobre el Centro comercial Costa Torviscas	Desestimar	
6006_b	El PMM no ajusta las actividades clasificadas al nomenclátor del Decreto 52/2012	No procede	
6006_c	Lo exigido en el PMM sobre la actuaciones privadas de centros comerciales se excede los deberes que se contemplan en la Ley 2/2013	No procede	
6006_d	Exclusión del Centro comercial Costa Torviscas de las actuaciones privadas de centros comerciales.	Desestimar	
6006_e	El contenido del PMM prevé una intervención sobre el Centro Comercial de carácter integral de sustitución y no de renovación. No premiando la intervención que se pretende.	No procede	
6186_a	Modificación del aparcamiento junto al parque de la enramada como aparcamiento privado.	Estimar	Planos OP 1.1, OP 1
6184_a	Modificar el uso de la pieza 10051 de uso Terciario a uso Residencial.	Estimar	Planos OP 1.3, OP 1
6189_a	Modificar el uso de equipamiento de la pieza 02012 de equipamiento público a privada.	No procede	
6187_a	Modificar descripción de las condiciones de conservación del Centro comercial Playa shop, por algunas renovaciones e intenciones recientes.	Desestimar	
6525_a	Mantener el uso residencial de la pieza 06007.	Estimar parcialmente	Planos OP 1.1, OP 1, Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA)
6525_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	
6528_a	Mantener el uso residencial de la pieza 03024.	Estimar parcialmente	Planos OP 1.2, OP 1, Anexo_II Regímenes específicos de admisibilidad (REA)
6528_b	Reflejar que los incrementos de edificabilidad del PMM solo repercutirán en el valor catastral cuando se materialicen.	No procede	

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6458_a	No se ajusta el PMM al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo en sus ámbitos territoriales.	Desestimar	
6458_b	Eliminación de todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.	Desestimar	
6458_c	Propuesta de desarrollo del PMM conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos con las partes implicadas (Administración y empresarios).	Desestimar	
6458_d	El PMM apuesta abiertamente por las grandes superficies comerciales en detrimento de las zonas de pequeño comercio local.	Desestimar	
6458_e	Los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual, en lugar de fomentar el comercio local.	Desestimar	
6458_f	Ampliar el plazo de información y exposición pública del documento	No procede	
6458_g	Constitución de una comisión permanente para el estudio y valoración técnica de actuaciones amparadas por los PMM	Estimar parcialmente	TOMO V_Normativa

### 5.7.2. ACUERDOS CON RESPECTO A LOS INFORMES EMITIDOS

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6013_a	No es razonable imponer licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.	No procedente	No
6013_b	Los operadores tienen derecho a ocupación del dominio público o de la propiedad privada, siempre que no existan otras alternativas viables.	No procedente	No
6013_c	La ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada podrá imponerse por razones de medio ambiente u ordenación urbana y territorial.	No procedente	No
6013_d	La normativa sobre las redes públicas de comunicaciones electrónicas no podrá establecer restricciones desproporcionadas ni imponer ubicaciones concretas.	Estimar	Tomo V. Medidas Ambientales (Artículo 81.2 sobre soterramiento) y Anexo II Normativa (REA)
6013_e	Las características de las infraestructuras de telecomunicación se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014.	No procedente	No
6013_f	No podrán concederse autorizaciones para la construcción o rehabilitación de ningún edificio sin prever las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.	No procedente	No



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6013_g	Toda normativa que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá publicarse en diario oficial del ámbito correspondiente.	No procedente	No
4166_a	Carecen de competencias para emitir informe por falta de Aprobación definitiva del PTEGEC de Tenerife.	No procedente	
803_a	Las actuaciones en ámbito de influencia de carreteras deben ser informadas o autorizadas por la administración responsable.	No procedente	NO
803_b	La Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias no asume compromisos presupuestarios.	No procedente	NO
7033_a	Prevalencia de las determinaciones del PGO en aquellas actuaciones realizadas al amparo del mismo, salvo que refleje lo contrario expresamente el PMM.	Estimar	Se elimina artículo 4 de la Normativa (Tomo V) referente a Disposiciones Derogatorias y en el Anexo III de la Normativa referente a las Determinaciones de las Piezas se incluyen los datos remitidos al PGO expresamente.
7033_b	Entienden que al incluir ciertas determinaciones urbanísticas en el documento (edificabilidad, usos..) se deja vacío de contenido a las ordenanzas municipales de la edificación.	Desestimar	
7033_c	Y análisis del cómputo de edificabilidad en las plantas sótanos que establece el PMM.	Desestimar	
7033_d	Los aumentos de edificabilidad propuestos en el PMM por encima de la edificabilidad materializada podrán ser reconsiderados en la siguiente revisión del PGO sin que generen derechos indemnizatorios, a no ser que se haya materializado previamente.	Desestimar	
7033_e	Adaptar en la Normativa cualquier mención a un uso que tenga correlación con las actividades clasificadas, al Reglamento establecido al efecto.	Estimar	Se revisa el Anexo de la Normativa referente a la RNUP se con la finalidad de evitar confusiones con el Reglamento de Actividades Clasificadas.
7033_f	Los equipamientos tendrán el carácter de dotación en la medida que se adscriban o no a un servicio público. Mientras no lo estén, tendrán la consideración de equipamiento.	Desestimar	
7033_g	Revisión de los criterios de admisibilidad recogidos en la regulación de usos, en las piezas recreativas y de equipamientos.	Desestimar	
7033_h	Revisión del coeficiente de homogeneización propuesto incluido en el Título VIII de la Normativa.	Estimar	Se elimina de la Normativa la tabla referente a los coeficientes de homogeneización para evitar confusiones y se remite al Ayuntamiento la obligación del cálculo de los deberes derivados de las actuaciones de dotación a ejecutar en el ámbito territorial del PMM.
7033_i	Completar cuadro de condiciones urbanísticas que faltan en el Anexo III de la Normativa.	Estimar	Se incluyen en el Anexo III de la Normativa referente a las condiciones de las piezas aquellos datos que faltan.

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
7033_j	Reflejar en el Sector 0 , los aparcamientos privativos conforme al planeamiento de origen.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_k	Recoger como equipamiento las construcciones existentes en el Sector 0.	Desestimar	
7033_l	Reflejar los aparcamientos situados en el sector de la caleta, como aparcamientos privativos (según proyecto de compensación).	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_m	Incorporar modificación del deslinde en la zona de la Playa de la Enramada.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Información y Ordenación.
7033_n	Revisar pieza 10051 designada por el PMM con uso Terciario, siendo esta construida con licencia para uso residencial y comercial.	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación y en el Anexo III de la Normativa
7033_ñ	Eliminar el peatonal situado entre las piezas 10074 y 07004 .	Estimar	Se corrigen en los Planos de Ordenación.
7033_o	Revisar las discrepancias en cuanto a edificabilidad y altura en la pieza 06028 respecto PGO vigente.	Estimar	Se corrige el Anexo III de la Normativa
7033_p	Conformidad con la propuesta de la entidad Playa Fañabé S.A (necesidad de convenio urbanístico de planeamiento). Posible suspensión del ámbito afectado en el PMM.	Desestimar	
6777_a	Procedimientos aprobación PMM: tramitación abreviada (dilatación temporal de su operatividad al no introducir compromisos específicos) frente a revisión parcial planeamiento general.	No procedente	
6777_b	Justificación del porqué los incrementos de edificabilidad recogidos en el PMM superan los máximos permitidos en la Ley 2/2013.	Estimar parcial	En la Memoria de Ordenación se explica la metodología utilizada para el cálculo de la edificabilidad, no acudiendo a la Ley 2/2013.
6777_c	Valorar conveniencia de no tramitar los PMM y sí considerarlos como una revisión del planeamiento general.	Desestimar	
6777_d	Incluir determinaciones concretas en el PMM destinadas a reconducir la situación provocada por la residencialización.	Desestimar	
6777_e	Las situaciones de fuera de ordenación / consolidación no dan solución a los problemas y necesidades de los núcleos turísticos.	Estimar parcial	Se ha separado en dos artículos diferentes (artículo 12 y 13) de la Normativa la regulación de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación, modificándose la redacción para evitar confusiones a la hora de su interpretación.
6777_f	Diferenciar respecto a las determinaciones de ordenación, en cuanto a la especialización del producto turístico según cada núcleo concreto.	Desestimar	
6777_g	Los ámbitos del PMM no se ajustan, por exceso o por defecto, a los ámbitos de referencia delimitados en el PTOTT.	Desestimar	
6777_h	Solicitud de inclusión de todas las actuaciones públicas en el Estudio Económico del PMM (incluidas las recogidas en el Convenio de Regeneración Turística).	Estimar	Tomo X_Estudio Económico (se ha procedido a incluir todas las actuaciones contenidas en el Convenio de



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
			Regeneración).
6777_i	Definir cuáles son los criterios sobre propuestas de intervención en el espacio privado (pocas y poco representativas sobre el total de establecimientos).	Desestimar	
6777_j	Establecer jerarquización actuaciones privadas a los efectos de priorizarlas con el criterio de necesidad e inminente ejecución (recogiendo actuaciones prioritarias y de obligatoria ejecución).	Desestimar	
6777_k	Solicitan que la condición de ejecución forzosa sea aplicable, además, a los establecimientos turísticos alojativos que más lo demanden en función del diagnóstico.	Desestimar	
6777_l	Incremento generalizado de los aprovechamientos en todo el ámbito del PMM, sin justificar y sin haber tenido en cuenta la imagen urbana final y consecuencias socioeconómicas.	Desestimar	
6777_m	En relación con los RNUP, aplicar terminología conforme a la normativa sectorial.	Desestimar	En el Anexo de la Normativa referente a la RNUP aparece la definición de establecimiento hotelero que a su vez viene incluida en el artículo 2 del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
6777_n	La gestión y ejecución de las operaciones de renovación planteadas deben canalizarse a través de un Consorcio Urbanístico entre las Administraciones Públicas implicadas.	Estimar parcial	En el artículo 67.4 de la Normativa se ha incluido un artículo referente al órgano de gestión del PMM que debe ser establecido por el Ayuntamiento.
6777_ñ	Justificación y motivación de aquellas determinaciones que el PMM adopte en contra de lo establecido en el instrumento de ordenación territorial determinado.	No procede	
6777_o	No se han tenido en cuenta los elementos patrimoniales existentes o susceptibles de encontrarse en su ámbito (Patrimonio Histórico).	Estimar parcial	Se ha incluido en el artículo 3 de la Normativa un párrafo específico en la Materia y en la Memoria de Ordenación se ha incluido referencias a lo mismo.
6777_p	No se ha tenido en cuenta el PTEO Residuos de Tenerife (no se incluyen en el documento determinaciones en la materia).	No procede	
6777_q	Corregir el trazado de Tren del Sur en el documento conforme al Plan Territorial de Infraestructuras del Tren del Sur.	No procede	
6777_r	Limitar el número de plantas de sótano en las parcelas localizadas sobre la infraestructura del Tren del Sur y requerir en estos autorización previa del Cabildo.	Desestimar	
6457_a	Los PMM no se ajustan al espíritu de la Ley 2/2013 y Ley 8/2013 de renovación de tejidos obsoletos, al incluir zonas de reciente o futuro desarrollo.	No procede	
6457_b	Eliminar de los PMM todo lo no consistente en una modernización de zonas turísticas deprimidas, al carecer de base legal para ello.	Desestimar	
6457_c	Propone que los PMM se desarrollen conforme a unidades de actuación en zonas obsoletas concretas, y gestionados mediante convenios específicos.	Desestimar	



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6457_d	El PMM apuesta abiertamente por las grandes superficies comerciales en detrimento de las zonas de pequeño comercio local. Critican que el aumento indiscriminado de la volumetría.	No procede	
6457_e	Los PMM plantean una liberalización del modelo comercial con usos especulativos y contrarios al modelo turístico y de sostenibilidad actual.	No procede	
6457_f	Solicitan la ampliación del plazo de exposición pública de los PMM debido a la complejidad técnica de los mismos.	Desestimar	
6457_g	Solicitan la constitución de una comisión permanente, integrados por colectivos representativos del sector, para el estudio y valoración técnica de actuaciones.	Estimar parcial	Se ha incluido en el artículo 3 de la Normativa un párrafo específico en la Materia y en la Memoria de Ordenación se ha incluido referencias a lo mismo.
6703_a	El criterio para fomentar la renovación de los establecimientos deberá estar vinculada a propuestas concretas.	No procede	
6703_b	Posibilidad de incorporar nuevas actuaciones a través de un segundo PMM .	No procede	
6703_c	La Memoria de Ordenación no contiene un desarrollo descriptivo de la capacidad de oferta turística del ámbito.	Estimar parcial	Memoria de Ordenación
6703_d	El PMM es un instrumento de ordenación que realiza operaciones que tienen repercusión negativa a efectos de valoración catastral.	Estimar parcial	Memoria de Ordenación
6703_e	El incremento de edificabilidad no debería aplicarse a parcelas vacantes por su vocación de incentivo de renovación.	Estimar parcial	Revisión Anexo III de la Normativa
6703_f	Disminución de los porcentajes de cesión de un porcentaje de la plusvalía por el incremento de aprovechamiento al 10%.	Estimar parcial	Tomo V_Normativa (artículo 22.4)_ Se elimina el porcentaje del 15% en concepto de plusvalía y se remite al establecido en la normativa de aplicación en el momento de solicitud de la licencia.
6703_g	Errónea valoración de las unidades de aprovechamiento del PMM, especialmente para el uso turístico en Adeje.	Estimar parcial	Se elimina las remisiones en la Normativa y se revisa el Tomo X_ Estudio Económico.
6703_h	Eliminación de las referencias altimétricas, por contrarias a la Ordenanzas Municipales de Adeje, que deberían prevalecer.	Estimar parcial	Se corrige el artículo referente a las referencias altimétricas y se asimila en la medida de lo posible a lo recogido en las Ordenanzas.
7232_a	Solicitan se señale el Complejo Hidráulico Adeje-Arona. Ámbito Las Américas como elemento estructurante en el Plano OE.3.	Estimar	Se incluye en Plano de Ordenación (OE.3)
7232_b	Solicitan eliminar la Infraestructura adscritas al Complejo Hidráulico Arona-Adeje del plano OE-4 del Tomo IV.	Desestimar	NO
7232_c	Piden se incluya la totalidad del Complejo Hidráulico dentro del uso de infraestructuras del plano OP.01, como infraestructuras hidráulicas.	Desestimar	Memoria de Ordenación
7232_d	Piden incluir en un plano el Inventario Oficial de Cauces de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife presente en el Ámbito.	Estimar parcial	Se incluyen en los Planos "IA-05_Hidrología" y "IA-12_Riesgos" del ISA.
7232_e	Piden que en las Fichas de Actuaciones de aquellos ámbitos por los que discurren cauces o se encuentran muy próximos se incluya:	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa



CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
	a) La Obligatoriedad de contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a su cauce así como a sus zonas de servidumbre y/o policía. b) Que las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno T=500 años.		(sectorial)
7232_f	En la sexta observación piden que en las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones de urbanización se incluya: a) La obligación de proyectar redes de aguas pluviales separativas respecto de las aguas residuales, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_g	En las Fichas de Actuaciones en las que se prevean intervenciones en viario que cruce un cauce, deben preverse interceptores de la escorrentía para T=50 (cincuenta) años e incluirse la obligación de contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 (quinientos) años hacia barranco.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_h	Debe incluirse la obligación de proyectar redes de abastecimiento separativas respecto de las redes de riego, para propiciar el riego de aguas residuales regeneradas sin necesidad de nuevas obras, tanto en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.	Estimar	Fichero de actuaciones (Anexo IA Normativa). Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (sectorial)
7232_i	Hacer, para las Actuaciones del PMM, una prognosis de la demanda de agua de abasto, de forma que las sucesivas fases de desarrollo de las mismas conlleven la actualización de las instalaciones hidráulicas que den soporte a dichos desarrollos, y así se satisfagan las demandas de agua de cada momento.	Desestimar	
7232_j	Debe incluirse la obligación de proveer la reserva de almacenamiento correspondiente para aquellas actuaciones de establecimientos turísticos y de equipamientos que así lo requieran. Dicha prescripción debe constar en las Fichas de Actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización como en la Normativa del PMM de Costa Adeje.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 y 50 de la Normativa (normativa sectorial genérica)
7232_k	Corregir la descripción de las infraestructuras de saneamiento de forma que se ajuste a la realidad.	Desestimar	En caso de disconformidad se les solicitará información al respecto.
7232_l	Se adjuntan para su toma en consideración las previsiones de saneamiento y depuración del PHT para el ámbito del PMM de Costa Adeje el cual se encuentra inserto en el Sistema Territorial Comarcal de Infraestructuras de Saneamiento de Adeje-Arona.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 (normativa sectorial genérica) y apartados 2.2 y 2.3.3 Memoria Información (remisión a normativa de Aguas y al Plan Hidrológico de Tenerife)
7232_m	Incluir en la Normativa la obligación de remitir al Consejo Insular de Aguas los instrumentos de Ejecución Material que ultimen las determinaciones del PMM para la emisión del perceptivo Informe Competencial.	Estimar	Remisiones en los artículos 37 (normativa sectorial genérica) y apartados 2.2 y 2.3.3 Memoria Información (remisión a normativa de Aguas y al Plan Hidrológico de Tenerife)
6898_a	Suprimir el uso mixto y pasar a denominarlo compatible y ajustar la especialización de las áreas conforme al artículo el artículo 2 de la Ley 2/2013.	Estimar	MO (1.9.5 y 2.5) y Planos Alternativas (A-3)

CÓDIGO	OBSERVACIÓN	CONCLUSIÓN	CORRECCIONES
6898_b	Incluir en la Memoria de Ordenación la justificación de las alternativas de ordenación seleccionadas.	Estimar	MO (1.9.3, 1.9.4 y 1.9.5)
6898_c	En la alternativa 2 de la estructura viaria y movilidad, aclarar la fase de tramitación del PTEO del Tren del Sur.	Estimar	MO (1.9.3)
6898_d	Aclarar la situación de los suelos urbanizables, especificando si han sido recepcionados por el Ayuntamiento, o si tiene obras de urbanización pendientes.	Estimar	MO (2.2.2)
6898_e	Indicar el órgano y forma de gestión que estará a cargo de la ejecución y seguimiento del PMM.	Estimar	MO (1.8) / Normativa (art. 67.4)
6898_f	Incluir el sistema de indicadores para el seguimiento del PMM o en su caso, justificar los motivos por los que no se incluyen.	Estimar	MO(1.8)
6898_g	Incorporar tabla que justifique los coeficientes de calidad (m <sup>2</sup> c/plaza) propuestos.	Estimar	MO (2.8.2)
6898_h	Consignar los propietarios y titulares de derechos reales donde se producen incrementos de edificabilidad o densidad y/o cambios de uso (conforme art. 70 LBRL).	Desestimar	
6898_i	Subsanar error en el art. 4 de la normativa (Disposición Derogatoria).	Estimar	Se elimina el art. 4 de la Normativa.
6898_j	Suprimir en el artículo 10 de la Normativa la expresión: "no coincidencia en la titularidad de un inmueble" como supuesto de disconformidad con el PMM.	Estimar parcial	Se mejora la redacción del art. 10 y se incluye un nuevo art. 11 a la Normativa "Calificación de las disconformidades con el PMM" para su mejor comprensión.
6898_k	Mejorar la redacción del apartado 3º del artículo 11 de la Normativa referente al Régimen de las situaciones legales de fuera de ordenación y consolidación.	Estimar	Se separan ambos regímenes en dos artículos (artículo 12 y 13 de la Normativa) desarrollando exhaustivamente la posible casuística que se pueda dar.
6898_l	Incluir en el artículo 118 de la Normativa referente a la "Gestión y ejecución del PMM", el órgano de gestión del PMM conforme establece el art.7 de la Ley 2/2013.	Estimar	Se incluye la remisión al órgano de gestión en el nuevo artículo 67.4 de la Normativa.
6898_m	Corregir el art. 135 de la Normativa referente a los Plazos de Ejecución, ya que en las actuaciones de dotación no es necesario establecer plazos concretos.	Estimar	Se elimina artículo 135 referente a los Plazos de Ejecución.
6898_n	Suprimir el art. 137.5 de la Normativa ya que se refiere al PGO de Arona y en la MO ya se ha calculado la superficie de espacios libres de 5 m <sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa.	No procede	
6898_ñ	Error material: Subsanar en la pág. 32 de la Memoria de Ordenación la mención de una propuesta de convenio, pues no se incluye en el documento.	No procede	
6898_o	Mayor regulación de condiciones estéticas y compositivas de la edificación para la obtención de un paisaje urbano de calidad en la renovación edificatoria.	Desestimar	



## 5.8. ACUERDOS DERIVADOS DE LA PONENCIA TÉCNICA

Con fecha 5 de Mayo de 2015 se celebró en las dependencias de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en cuyo orden del día se incluyó el expediente del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, TM Adeje.

Durante la celebración de la misma, el Ayuntamiento de Adeje, si bien mostró su conformidad al documento, solicitó que se modificaran los planos de ordenación pormenorizada de forma que se recogiera el trazado actual del viario que rodea la Estación de Guaguas de Adeje. Indican que en el Informe de consultas elaborado por el propio ayuntamiento con fecha de 21 de Abril de 2015, no se incluyó esta observación porque fue detectada con posterioridad a su emisión.

Entre los asistentes a la ponencia se consideró que dicha solicitud no suponía un cambio sustancial en el documento ni afectaba desde el punto de vista ambiental para la aprobación de la correspondiente memoria ambiental, acordándose que el equipo redactor procediera a modificar el documento en la línea de lo expresado por el ayuntamiento.

Derivado de este acuerdo, en el presente documento se modifican los planos de ordenación (OE.3, OE.4, OP.1 y OP.1.4) y del estudio de movilidad (EM.17, EM.18 y EM.23), así como los apartados correspondientes en la *Memoria de ordenación* y *Memoria del Estudio de movilidad* que se ven afectados por la modificación de la pieza de la Estación de Guaguas.

## 5.9. CAMBIOS FECTUADOS EN EL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta a las administraciones públicas afectadas establecido al efecto durante la tramitación del expediente correspondiente al documento denominado Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, se ha realizado una serie de modificaciones en el documento, con el objeto de ofrecer un contenido más simplificado y clarificador, que colabore con la finalidad de garantizar la mayor y mejor comprensión posible, sin que, en ningún caso, se modifique sustancialmente el contenido del mismo.

Tales modificaciones son derivadas, en la mayoría de los casos, de las alegaciones presentadas por los particulares y de los informes recibidos de las distintas administraciones y entidades consultadas, pero en ocasiones, el equipo redactor del presente documento ha estimado que se deben realizar ciertas correcciones en el documento a fin de solventar ciertas debilidades detectadas que podían generar dudas en su comprensión y, en consecuencia, en su posterior aplicación.

Para la corrección de dichas modificaciones, se clasificaran por tomos los distintos cambios realizados en los documentos del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Adeje.

### TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

- En relación con el informe del CIA TFE, se han incluido las siguientes remisiones:
  - o En apartado 2.2 se incluyen referencias a la normativa sectorial de aplicación en Materia de Aguas.
  - o En el apartado 2.3.3 se hace mención al Plan Hidrológico de Tenerife actualmente en vigor y el que se ha aprobado recientemente, pendiente se publicarse en el BOC.



- Se corrige el apartado 2.2 eliminándose la referencia al Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

#### **TOMO II: PLANOS DE INFORMACIÓN**

- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### **TOMO III: MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- Se incluye justificación de la no inclusión en el documento del sistema de indicadores que exige el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, al no estar aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley que debe incluir el contenido mínimo, así como la concreción del órgano de gestión del Plan.
- En referencia al capítulo de alternativas, se incluyen la justificación a la alternativa seleccionada en cada caso.
- Se ajusta en el apartado 1.9.4. alternativas respecto de los elementos estructurantes, el esquema de la alternativa 1 de espacios públicos y Sistema comercial de la memoria de ordenación ya que no coincide con la de los Planos de alternativa 1 A-1.02.
- En consonancia con la Ley 2/2013, se ha modificado en el apartado 1.9.5., las áreas mixtas como áreas de compatibilidad, salvo en los párrafos referidos al Plan Territorial PTEOTT, que sí hace referencia a áreas mixtas.
- Se incluye la relación de los suelos urbanizables que han sido recepcionados por el Ayuntamiento o que están pendientes de ello (en tramitación), conforme a la información recibida.
- Corrección en el apartado 2.3 estructura viaria y de movilidad de viario principal o de primer orden ya que se encuentra la conexión con la Calle Finlandia, siendo señalada esta como viario de primer orden, y al retirar la actuación en la zona del Siam Park, desaparece dicha conexión y la misma deja de ser de primer orden.
- Se actualizan las tablas del apartado 2.6 Dimensionamiento de la propuesta de ordenación, conforme a los cambios de usos planteados por el PMM o por las alegaciones estimadas.
- Se han corregido los apartados referentes a los Criterios sobre la regulación de la edificación y sobre la regulación de los usos pormenorizados tras las modificaciones realizadas derivadas de los informes y alegaciones recibidas.
- Se explica exhaustivamente la metodología utilizada para el cálculo de la edificabilidad y se incluyen las tablas, conforme a lo solicitado en el informe de la DGOT.
- Se incluye aclaración en relación a la posible afectación o no de las nuevas edificabilidades establecidas en el PMM sobre la valoración catastral y la afectación sobre el correspondiente impuesto.
- En relación con las actuaciones sobre piezas privadas, se han incluido algunas operaciones que han sidolo solicitadas en el período de información pública y que no implican modificaciones de planeamiento, y se desarrolla el apartado conforme a la nueva propuesta de regulación de las actuaciones tras el período de información pública.



- Se elimina del documento las cuantías concretas de los aprovechamientos urbanísticos expresadas en udas.
- Se incorpora justificación de las correcciones y modificaciones realizadas.
- Se incluye un nuevo apartado en el Memoria referente a la “INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMISNISTRACIONES” en el que se incluye la relación de alegaciones recibidas y los informes emitidos en los plazos establecidos al efecto, así como el sentido de las contestaciones realizadas a cada uno de ellos. Asimismo, se hace remisión a la celebración de la Comisión de Valoración conjunta de la propuesta del PMM, conforme establece el artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

**En cuanto al Anexo del Tomo III de la Memoria de Ordenación se establecen las siguientes correcciones de errores materiales:**

- Se incorporan las siguientes piezas y sus correspondientes parámetros de ordenación: 01015, 01027,01029, 03012, 03019, 03023, 03025, 04017, 04024, 05025, 06014, 06023,06027, 06029,07025.
- Corrección del área urbana para la pieza 09016, ya que su área urbana correcta es la de Campo de Golf Las Américas. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se introduce el uso de PGO a la tabla del área urbana 10: Torviscas.
- Error de transcripción del uso de Alojamiento Turístico y Turístico Hotelero. El PMM solo establece el uso Turístico Hotelero a aquellas piezas situadas entre la línea de costa y el eje estructurante coincidente en gran parte de su longitud con el eje comercial propuesto, donde se expone expresamente que solo pueden implantarse establecimientos de modalidad hotelera. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se corrigen edificabilidades propuestas en el PMM, debido a que estas superan el coeficiente de calidad máximo de 55m<sup>2</sup>/plaza, modificándose por las que le corresponden. Dicha corrección se produce en también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se revisan los parámetros normativos del PMM en las piezas 02003, 05009, 06049 para no reducir las condiciones del planeamiento vigente. Dicha corrección se produce también en el Anexo I\_Tabla de Determinaciones de las Piezas del Tomo V\_Normativa.
- Se introducen los parámetros reales de los sectores, Sector 0, Campo de Golf Las Americas y Torviscas.
- Se eliminan del Anexo de la Memoria de Ordenación los datos de unidades de Aprovechamiento del PMM y PGO.

**TOMO IV: PLANOS DE ORDENACIÓN**

- Se introduce en los planos de Ordenación OP1, OP 1.4, la plataforma situada sobre la vía TF-1 y junto al Siam Park.
- Se eliminan las piezas (02012, 02035, 02036, 02037, 02038,02039 y 02069) situadas en el interior del ámbito de desarrollo de Puerto Colón delimitado en los Planos de Ordenación OP. 1, OP 1.3 y OP 1.4, debido a que éstas quedan remitidas a la ordenación de un Plan Especial. Esta modificación afecta a su vez al Anexo del Tomo III\_Memoria de Ordenación y Anexo I del Tomo V\_Normativa.
- Se modifica la delimitación de la pieza 08004 (estación de guaguas) para reflejar el viario que bordea dicha infraestructura de transporte, en los planos OP.1, OP 1.4. Asimismo, este nuevo viario se incorpora en los planos OE.3 y OE.4.

- Se modifica el uso característico de la pieza 03035, conforme al uso actual, por sus especiales características patrimoniales, en los planos OP.1, OP.1.1 y OP.1.2.
- Delimitación de los aparcamientos existentes situados al noreste del Palacio de congresos y al norte del Parque de la Enramada asignándole el uso de aparcamientos, reflejado en los planos OP.1, OP.1.1 y OP.1.4.
- Reajuste del viario de acceso al Palacio de congresos, integrándolo como parte del mismo equipamiento, reflejado en los planos OP.1 y OP.1.4.
- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.
- Se corrigen en los Planos de Alternativas las remisiones al uso mixto y se sustituye por compatible.
- Se incluyen algunas modificaciones en relación con aquellas alegaciones que han solicitado modificaciones en el uso expreso de sus piezas.
- Se incluyen las apreciaciones del CIA TFE en relación con el Complejo Hidráulico Arona-Adeje.
- Se añaden las líneas de servidumbre de tránsito y la zona de influencia en todos los Planos de Ordenación.

#### TOMO V: NORMATIVA

- Se cambia el nombre del artículo 1 por el de *“Naturaleza jurídica y objeto del PMM”*, y se modifica la redacción del artículo levemente para su mejor comprensión.
- Se modifica el artículo 2, referido al ámbito territorial de ordenación, remitiéndose únicamente al plano de ordenación correspondiente.
- Se modifica la redacción del artículo 3 referente al *“Alcance y vigencia del PMM”*, para su mejor comprensión, añadiendo una especificación acerca de las determinaciones de protección patrimonial.
- Se elimina el artículo 4 referido a las *“Disposiciones derogatorias”*, en tanto que el PMM, únicamente complementa o sustituye, dentro del ámbito, a las determinaciones del planeamiento vigente (se recoge en el artículo 3).
- Una vez eliminado el artículo 4º se reestructura todo el articulado de la Normativa.
- En el artículo 7 (nuevo artículo 6) referente a la *“Documentación del PMM”* se incluyen las referencias a los Anexos de la Normativa.
- Se añade un nuevo artículo 7 sobre la *“Estructura sistemática y aplicación del contenido dispositivo del PMM”*, con el objetivo de asegurar una mejor comprensión del documento.
- Se modifica el título del artículo 8 por el de *“Interpretación y jerarquía en la aplicación del PMM”*, que expresa mejor el contenido del mismo.
- Se modifica el artículo 9, sobre el *“Régimen transitorio”*, para aclarar que se aplicará el régimen de consolidación que corresponda, únicamente cuando exista disconformidad con la nueva ordenación, para su mejor entendimiento y aclaración.



- Se mejora la redacción del artículo 10, sobre “*Supuestos de disconformidad con el PMM*”, desarrollándose de forma más exhaustiva y se incluye un nuevo artículo 11 referente a la “*Calificación de las disconformidades con el PMM*”, para aclarar en mayor medida estos supuestos.
- El artículo 11 referente al “*Régimen de las situaciones legales de consolidación y fuera de ordenación*”, pasa a convertirse en dos artículos (artículos 12 y 13) para desglosar los supuestos de disconformidad de un modo diferenciado y así mejorar su entendimiento, desarrollándose el procedimiento dirigido al Ayuntamiento para detectar los elementos disconformes.
- El nuevo artículo 14 (antiguo artículo 12) referente a la “*Clasificación y categorización del suelo*” modifica su redacción para su mejor comprensión, sin cambiar su contenido.
- En el Capítulo II del Título II de la Normativa, referente a las “*Divisiones territoriales del PMM*”, desarrolla su contenido para su mejor entendimiento, corrigiendo la redacción incompleta y confusa, definiendo los ámbitos espaciales de referencia del PMM, que son el área urbana y el propio ámbito de actuación, manteniéndose el artículo referente a los ámbitos de desarrollo (para el Puerto Deportivo de Puerto Colón), eliminándose los artículos 15 y 16 correspondiente a los ámbitos de gestión y áreas de valoración por considerarse no necesarios, en tanto que, el segundo es contenido propio del Estudio Económico, y su contenido viene regulado en la normativa básica estatal de aplicación.
- En el artículo 18 relativo a los ámbito de desarrollo del PMM, se ha añadido un apartado 4º en el que se hace mención expresa a la obligación de que el Plan Especial de Ordenación citado debe cumplir con las determinaciones aplicables a aquellas actuaciones sobre Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres, debiendo emitirse el correspondiente informe por la autoridad competente.
- El nuevo artículo 19 (antiguo artículo 17) pasa a denominarse “*Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios*” y se desarrolla exhaustivamente para su mejor comprensión, señalándose en función del régimen urbanístico de los terrenos y las determinaciones precisas de ordenación que sobre los mismos establece el presente PMM o, en su caso, los instrumentos que lo desarrollen.
- El nuevo artículo 20 (antiguo artículo 18) referente a los “*Aprovechamientos urbanísticos*” se desarrolla de manera más exhaustiva, recogiendo el contenido que se establecía en el Título VI referente a la Gestión y Ejecución del PMM en la Normativa. Se incluyen nuevos artículos 21 y 22 referentes a la “*Cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos de derecho y final en suelo urbano consolidado*” y “*Derechos y deberes de los propietarios en las actuaciones de dotación*” para asegurar una mejor comprensión del régimen aplicable. Asimismo, se añade un nuevo artículo 23 sobre los “*Elementos de la estructura general*” que hace referencia expresa a los sistemas generales y los equipamientos e infraestructuras de carácter estructurante.
- Los Títulos III y IV referentes a la Regulación de los Usos y a la Regulación de la Edificación cambian su orden, quedando en la Normativa actual como: Título III\_ Regulación de la Edificación y Título IV\_ Regulación de los Usos, porque se considera que tiene mayor coherencia en la estructura general del documento.
- Dentro del nuevo Título III referente a la Regulación de la Edificación, varios de los artículos se redactan de forma más completa para una mejor comprensión y evitar posibles contradicciones, tales como:
  - o En primer lugar, se divide en dos Capítulos (Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN y Capítulo II DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN).
  - o Se elimina el antiguo artículo 83 por innecesario ya que hacía referencia a conceptos recogidos en la legislación sectorial aplicable.



- Se completa la redacción nuevo artículo 25 (antiguo artículo 84), incluyendo los conceptos de viarios y pieza, desarrollando una mejor redacción.
  - El artículo referente a las Referencias altimétricas (nuevo artículo 28) cambia su redacción asimilándolo lo máximo posible a lo recogido en las Ordenanzas Municipales.
  - Los antiguos artículos 88 y 89 se agrupan en un solo artículo porque tratan sobre el mismo tema (se pasan al Título VI porque se considera una mejor ubicación dentro del documento: actual artículo 72 sobre “Actuaciones de modificación parcelaria”), y se desarrollan más exhaustivamente.
  - Se completa la redacción del nuevo artículo 26 referente a la Parcela Urbanística con una mejor redacción.
  - Los artículos referentes a la “Separación mínima a los linderos” y de “Porcentaje máximo de ocupación” mejoran su redacción y aclaran algunos aspectos confusos.
  - Con carácter general se revisa el articulado y se corrige la redacción en aquellos casos en los que se considera que pudieran generarse situación de confusión a la hora de su lectura e interpretación.
- En el Título IV referente a la “Regulación de los usos”, Capítulo I de las “Consideraciones Generales sobre la ordenación de los usos”, se introducen mejoras en las definiciones de uso pormenorizado y de la unidad espacial de referencia para la aplicación del régimen de usos. Se elimina el concepto de uso básico de la Normativa, conforme a las observaciones recibidas, en tanto tenía un objetivo expositivo y no ofrecía consecuencias jurídicas.
  - En el mismo Capítulo I, se incluye un artículo denominado “Regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados” (artículo 37) que regula el carácter de los usos y las condiciones complementarias de admisibilidad, y se remite a los correspondientes REA (Régimen de admisibilidad de usos) según el caso.
  - Se modifica el carácter de los usos (artículo 37) utilizado inicialmente para su mejor comprensión, quedando de la siguiente manera:
    - CARACTERÍSTICO.
    - CARACTERÍSTICO OBLIGATORIO.
    - PERMITIDO.
    - PROHIBIDO.
  - Se incluye un nuevo artículo 38 referente a la Aplicación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados que explica de manera detallada el procedimiento a seguir por el Ayuntamiento.
  - El artículo referente a los usos auxiliares (artículo 39) cambia su redacción para su mejor comprensión.
  - Se eliminan los artículos del 30 al 80 de la Normativa, por referirse al régimen de admisibilidad de los usos básicos y por ser redundante con el nuevo contenido desarrollado en la tabla sobre el régimen de admisibilidad de usos (REA), la cual dispone el régimen jurídico aplicable, en las condiciones de intensidad, distribución y carácter en ella descrito.
  - Se incluye un nuevo artículo sobre el Dominio (Artículo 40), para aclarar cuando el destino del suelo es demanial o lucrativo.



- Se añaden nuevos artículos en un nuevo Capítulo II del Título III referente a las Condiciones Sectoriales de los Usos, eliminando en cada caso las remisiones genéricas a las respectivas normativas sectoriales.
- En el Título V referente a las Condiciones Normativas en intervenciones en el espacio público se incluye un nuevo artículo referente a la *“Relación de intervenciones en el espacio público”*.
- Del Título VI, referente a la *“Gestión y ejecución del PMM”*, se realizó una reordenación de su estructura, para su mejor comprensión y referencia de los capítulos con el contenido concreto de los artículos en ellos incluidos, eliminando aquellos artículos o apartados, por redundantes, al estar contenidos en normativa en vigor, o por la competencia municipal para su concreción.
  - o En relación con lo anterior, se elimina el artículo 119 sobre aprovechamiento urbanístico, por ser de competencia municipal su concreción, y coincidir su contenido con el del nuevo artículo 20.
  - o Asimismo, el nuevo artículo 68 (antiguo artículo 120) referente a las *“Actuaciones urbanísticas y régimen jurídico de la propiedad”* se simplifica, al remitirse únicamente a las *“Actuaciones privadas”* y las *“Actuaciones públicas”*, al no darse operaciones de otro tipo en el ámbito del PMM.
  - o En relación con lo anterior, se eliminan los artículos 121..127 por no darse en el ámbito de ordenación del PMM ese tipo de actuaciones.
  - o Se añade un nuevo Capítulo II referente a las Actuaciones Privadas, que son las únicas que se dan en el ámbito del PMM junto con las actuaciones públicas, desarrollándose exhaustivamente dicho capítulo, sustituyendo a la regulación que establecía la normativa anterior en relación con las denominadas actuaciones de dotación (ahora deberá ser el Ayuntamiento el que, según el caso, determine cuando nos encontramos con una actuación de dotación). Éste Capítulo II incluye artículos referentes a Actuaciones de renovación de establecimientos turísticos alojativos, Actuaciones de renovación de establecimiento no alojativos y Actuaciones de modificación parcelaria.
  - o Se eliminan los artículos referentes a los plazos de ejecución, incrementos de edificabilidad y cálculo del aprovechamiento del PMM y se elimina el Capítulo IV referente a las Actuaciones de conservación, rehabilitación y /o renovación de establecimientos no alojativos por considerarse incluidos en el capítulo referente a las actuaciones privadas aisladas.
  - o Se eliminan las referencias al porcentaje del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo, en tanto es un concepto de delimitación legal (el cual está recogido en el actual Título II).
  - o El Capítulo III referente a las actuaciones públicas recoge un solo artículo 74 el cual mejora su redacción.
- Del Título VII, referente a la *“Medidas Ambientales”*, se han introducido las correcciones concretas derivadas de los informes recibidos.
- Se elimina completamente el Título VIII referente a las Modificaciones del Planeamiento por considerarse innecesario y repetitivo.
- Se incluye una Disposición Adicional Única al documento de la Normativa referente a las Determinaciones aplicables a las Actuaciones en Dominio Público Marítimo Terrestre y sus zonas de servidumbre.

**En cuanto a los Anexos de la Normativa, se han realizado las siguientes modificaciones:**

- Modificación de los nombres de los Anexos de la Normativa e incorporación de nuevos anexos:
  - o El “Anexo III Fichero de condiciones Normativas” pasa a ser el “Anexo I-Tabla de determinaciones de las Piezas”.
  - o El “Anexo II Relación Normalizada de Usos” se renombra como “Anexo III- Relación Normalizada de los Usos Pormenorizados (RNUP)”.
  - o El “Anexo IA Fichero de actuaciones públicas y público-privadas” pasa a ser Anexo IVA- Fichero de actuaciones públicas y público- privadas”.
  - o El “Anexo IB Fichero de actuaciones privadas” se denomina “Anexo IVB- Fichero de actuaciones privadas”.
- En el Anexo I\_Tablas de Determinaciones de las Piezas se han incluido las columnas de aquellos parámetros que se remiten al PGO y se especifica expresamente que son los del PGO.
- Corrección del dominio de parte de la pieza 09016, que en su conjunto debería ser demanial.
- Se han revisado aquellas condiciones y parámetros derivados de las diferentes observaciones y alegaciones recibidas.
- En el Anexo de las Actuaciones Públicas se han incluido apreciaciones para cumplir con lo establecido por el CIATFE.
- Se ha revisado el Anexo referente a la RNUP completando su contenido para una mejor comprensión y modificando aquello derivado de las alegaciones e informes (se añade la definición de vivienda unifamiliar agrupada, de corrigen posibles incongruencias con el Reglamento de Actividades Clasificadas, se reorganizan los usos pormenorizados y se incluyen en este Anexo los usos auxiliares de los mismos...etc.).
- Se añade un Anexo referente a los REA (Régimen de Admisibilidad de Usos) para su mejor comprensión, eliminándose de la Normativa.
- En el Anexo de Actuaciones privadas se corrige la redacción para adaptarla a la nueva nomenclatura recogida en la Normativa.
- Se eliminan del Anexo I\_Tablas de Determinaciones de las Piezas los datos de unidades de Aprovechamiento del PMM y PGO.
- Corrección en el Anexo IV.A del apartado 1.4.1. 39: Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall ya que en la redacción de los criterios de intervención, cuando se describía la continuidad con la siguiente actuación se especifica que es la 30 y no la 38.
- Corrección en el Anexo IV.A del apartado 1.4.17. 38: adecuación del eje peatonal del Siam Park, no se establece cómo se soluciona el tráfico que llega a la trasera del Siam Park, por lo que se modifica tal descripción.
- Corrección en el Anexo IV.A de la numeración de los puntos de las intervenciones públicas, después de la 1.4.17 se corrige a la 1.4.18.
- En el Anexo IV\_A (En las Actuaciones del Sistema Costero (01, 02, 03, 04 y 05), en las Actuaciones del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos (17), y en la Actuación sobre Puerto Colón) se han incluido expresamente las determinaciones aplicables a aquellas actuaciones sobre Dominio Público Marítimo Terrestre y sus servidumbres.



- En el Anexo IV\_B (en el Objeto y Marco Legal) se ha incluido un párrafo en el que se relacionan los Centros Comerciales afectados por la Servidumbre de Protección a los que sería aplicables las determinaciones establecidas al efecto.

#### TOMO VI: MEMORIA ISA

Todas las correcciones, modificaciones y justificaciones, surgidas durante el proceso de información y consultas, realizadas en el Tomo VI\_ISA, Tomo VII\_Planos ISA y los Anexos I y II del Tomo VI\_ISA, quedan remitidas y reflejadas en el Documento de Propuesta de Memoria Ambiental.

#### TOMO VII: PLANOS ISA

- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### TOMO VIII: MEMORIA EMU

Al eliminar la actuación propuesta en la zona del Siam Park, ha supuesto números errores en varios documentos del PMM, siendo estos:

- Corrección en la propuesta de aparcamientos en el espacio libre situado al sureste del Siam Park, que afecta al apartado 11.5 Red de aparcamientos
- Corrección del esquema en el punto 8.3 de equipamientos generadores de tráfico, ya que hay que añadir el Siam Park, El Aqualand y el Magma.
- Corrección de los esquemas de Red viaria propuesto por el EMU en el apartado 11, debido a la modificación realizada tras eliminar la actuación propuesta en la zona del Siam Park y la modificación realizada en la geometría de viario que rodea a la estación de guaguas.

**En cuanto a los Anexos del EMU, se han realizado las siguientes correcciones de errores materiales:**

- Corrección del esquema del trazado del viario del Siam Park en el Anexo II, debido a que no está ajustado a la última alternativa.

#### TOMO IX: PLANOS EMU

- Se incorpora el viario circundante a la estación de guaguas en los planos EM.17, EM.18, EM.23.
- Se modifica el trazado del viario situado al norte de la Parcela del Siam Park en los planos EM.17, EM.18 y EM.22., debido a la falta de conformidad con el trazado previsto en la alternativa de movilidad seleccionada.
- Corrección del deslinde Marítimo terrestre, para su adaptación a la modificación realizada por Orden Ministerial del 15 de Abril de 2014, en la zona del Parque de la Enramada.

#### TOMO X: ESTUDIO ECONÓMICO

- Modificación del apartado 2.4. para incluir la programación de las actuaciones del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.



- Modificación del apartado 3.2. para incluir la referencia a la valoración según proyecto de aquellas actuaciones que cuentan con proyecto.
- Modificación apartado 3.3. para incluir la valoración de las actuaciones del Convenio.
- Modificación del apartado 3.4. para incluir la programación y la valoración de las actuaciones del Convenio.
- Modificación de los apartados 4, 4.1, 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 para ajustar los cálculos de los deberes de las actuaciones de dotación a los nuevos incrementos de aprovechamiento y a la regulación de la Normativa.
- Modificación del apartado 4.4. según cuadro definitivo de las actuaciones públicas.
- Modificación del apartado 4.5. según importes definitivos de las actuaciones públicas y de la monetarización de los deberes de las actuaciones de dotación.
- Modificación del apartado 5.2. para calcular los nuevos costes de mantenimiento según cuadro definitivo de las actuaciones públicas.
- Modificación de los apartados 5.3, 5.3.1, 5.3.2 según los incrementos de edificabilidad definitivos.
- Modificación del apartado 5.4. según costes de mantenimiento de las actuaciones públicas e incremento en los ingresos locales definitivos.
- Modificación del apartado 6. según eliminando los coeficientes de uso y de zona y añadiendo la explicación del cálculo del valor de repercusión del suelo destinado a alojamiento turístico.



## 6. EQUIPO REDACTOR

### *Equipo de Gesplan*

#### **Arquitectos**

Oscar Rebollo Curbelo. Coordinador del PMM

Mónica Carolina Socas Hernández. Responsable de proyectos

María del Carmen Ruiz Fuentes. Responsable de proyectos (Fase 1)

Patricia Carmen González Fernández. Coordinador de intervenciones privadas

#### **Geógrafo:**

Eligio Hernández Bolaños

#### **Economista:**

María del Carmen Garriga Acosta

Oliver Hernández Pérez. Coordinador de intervenciones privadas

#### **Juristas:**

Carlos Sayas Casanova. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Elisa Isabel Lorenzo Pérez, Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Francisco Jesús Hernández Rodríguez.

#### **Ingeniero Técnico:**

Mariano Sanz Gil

#### **Delineante:**

Juan Manuel Cruz Herrera



## *Equipo Colaborador*

### **Arquitectos**

TERRA XXI, S.L. Xavier Adsuara. Asistencia técnica y metodológica

Juan Alberto Bercedo Bello

Pedro Apeles Díaz Ortiz

Laura Díaz Herrera

Gabriela León Luis

Lara Bello Ascanio

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Agora Perdigón Alvarado

Domingo José Rodríguez Rodríguez

### **Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos**

Sixto Albelo Delgado

Carmen Melián de Andrés

### **Juristas**

Isabel Morales Gutiérrez

Jerónimo Pérez Bencomo

### **Geógrafo**

Victor Manuel Valerio Hernández

### **Arquitectos Técnicos**

Beatriz Galván de la Rosa

Montserrat Gutiérrez Padrón.

Javier Pérez Meneses

Francisco Domingo Rodríguez Machín

### **Economista:**

Sandra Peralta Mercado



**Ingenieros Técnicos de Obras Públicas:**

Cristina León López

Carlos David Martín Dávila

Ricardo Mayato Antón

Eduardo Suárez Lecuona

**Ingeniero Técnico en Diseño Industrial:**

Bernardo Candela Sanjuán

**Diplomado en Turismo:**

Sergio Mesa González

**Delineantes:**

Yolanda Cabrera Hernández

Sara Díaz Moro

Marcos Samuel Dorta Negrín

**Empresas colaboradoras externas:**

AM RESEARCH

Servicios Avanzados de Opinión, S.L.

