

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







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

Tomo V - Anexo IVB

Fichero de Actuaciones Privadas

COSTA ADEJE

GESPLAN
Abril 2015



Índice del Anexo IV B: Fichero de Actuaciones Privadas

1. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN PRIORITARIA DE CENTROS COMERCIALES	6
1.1. INTRODUCCIÓN	6
1.1.1. Objeto y marco legal.....	6
1.2. INTERVENCIONES PROPUESTAS.....	9
1.2.1. 41: Renovación del Centro Comercial Costas	10
1.2.2. 42,43 y 44: Renovación de los Centros Comerciales Playa Shop, Salytien y Bora Bora.....	15
1.2.3. 45: Renovación del Centro Comercial Las Flores.....	24



1. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN PRIORITARIA DE CENTROS COMERCIALES

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. OBJETO Y MARCO LEGAL

La Exposición de Motivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, promulga que los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad realizarán un *“esfuerzo de cualificación y mejora del destino”*, que sea *“compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados”*, para *“incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario”*.

Lo que se pretende es conseguir los niveles perseguidos de calidad integral de los núcleos turísticos, actuando sobre los establecimientos turísticos que más lo necesiten, teniendo en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se considera establecimiento turístico tanto a los establecimientos de alojamiento como a los de equipamiento turístico complementario, entendidos estos últimos como *“el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares”*. Dentro de los mismos, se integran los Centros Comerciales y de ocio, en su definición dada en el artículo 42 del Texto Refundido de Ley de Comercio de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

Los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, como instrumentos de ordenación urbanística pertenecientes al Sistema de Planeamiento de Canarias, según el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

Se pretende, tal y como recoge el artículo 6 de la Ley, *“establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica”*.

Para promover las actuaciones de renovación, el artículo 8 apartado segundo, reconoce que *“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”*, dentro de sus márgenes de decisión y libertad.

Por otro lado, aparte de los objetivos de cualificación y mejora del destino a perseguir por los instrumentos de planeamiento, expuestos en párrafos anteriores, para lo cual el presente PMM establece unos procedimientos dirigidos a su promoción y consecución futura, el artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias relativo al Deber de conservación y rehabilitación edificatoria hace referencia a que *“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.”*

Por lo tanto, los titulares de los establecimientos turísticos tienen el deber conservar y rehabilitar sus inmuebles e instalaciones a las condiciones mínimas expuestas en el párrafo anterior, dándose la posibilidad de que en caso de incumplimiento de esta obligación, la Administración turística actuante pueda, opcionalmente, ejecutar las operaciones necesarias, a costa del obligado.

Resultando medidas de cumplimiento obligatorio:

a) Cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, siempre que la importancia de los elementos deteriorados no requiera la declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC).

b) Cuando 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.

El incumplimiento de los parámetros previstos en el mencionado artículo 22, puede derivar, como ya se dijo, en su ejecución subsidiaria por parte de la administración, o *“la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad”*. Todo ello, conforme al procedimiento legalmente establecido, y en virtud de los deberes inherentes en el derecho de propiedad contenidos en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, de *“conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación”*.

En consonancia con lo anterior, la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su artículo 9 establece que *“la iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y los propietarios”*. Continuando en su segundo apartado diciendo que *“las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética”*.

Por su parte, el artículo 153 del Texto Refundido de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto 1/2000 de 8 de mayo, en su apartado tercero establece que:

“En las zonas turísticas, y transcurridos dos años desde la aprobación del planeamiento general que delimite un área como sujeta a renovación forzosa, conforme a las determinaciones que en tal sentido pueda establecer el planeamiento insular y el desarrollo reglamentario, el ayuntamiento deberá señalar dentro de dichas áreas las edificaciones que, por incumplimiento del deber de rehabilitación o renovación, quedarán sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario en los términos de los artículos 149 y 150”.

En base a lo anterior, el presente Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad desarrolla aquellos elementos dirigidos a incrementar los niveles de calidad de los centros comerciales, especialmente los factores que inciden en 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.

Así, partiendo del análisis del diagnóstico urbanístico realizado, se han señalado una serie de establecimientos sobre los que se entiende prioritaria la realización de determinadas actuaciones de renovación, por su especial incidencia en el modelo turístico perseguido. Su afectación a los sistemas ordenados por el Plan, así como su evidente estado de deterioro y obsolescencia, recomiendan la adaptación de



aquellas medidas descritas para mejorar su uso efectivo, cuyo incumplimiento en los plazos dados, habilitará a la Administración competente para compeler la ejecución subsidiaria de las mismas, dentro del procedimiento legalmente establecido.

Todo ello, con el objetivo de dinamizar y favorecer las actuaciones de renovación turística del entorno, que colaboren en la consecución de los objetivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en los equipamientos complementarios, como elementos indispensables en la revalorización del ámbito.

Tal y como se recoge en la Normativa del PMM, dentro de las actuaciones privadas aisladas podemos diferenciar entre:

- las actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico.
- las actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos.

Dentro de este segundo grupo de actuaciones es donde se incluirían las actuaciones de renovación de los centros comerciales que desarrollamos en el presente Anexo.

El Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico encargado de la ejecución y seguimiento del Plan, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes señaladas en el número anterior, 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 Ley 2/2013, de 29 de mayo.

En todo caso, toda actuación de renovación a ejecutar dentro del ámbito de ordenación del PMM de Costa Adeje deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa y planificación vigente de carácter sectorial que sea de aplicación (normativa en materia de Telecomunicaciones, en materia de Aguas, en materia de Costas...etc, según el caso), sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas.

Las actuaciones de renovación edificatoria que se planteen en los centros comerciales identificados en el presente Anexo y que se encuentran afectados por la zona de servidumbre de protección (41 C.C. Costas, 42 C.C. Playa Shop, 43 C.C. Salytien y 44 C.C. Bora Bora), deberán estar sujetas a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas, debiendo ubicarse fuera de la servidumbre de protección. En todo caso, las edificaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.

1.2. INTERVENCIONES PROPUESTAS



1.2.1. 41: RENOVACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL COSTAS

Descripción y situación:

El Centro Comercial Costas es uno de los centros comerciales más grandes del término municipal de Adeje, siendo de especial interés, no sólo por su dimensión, sino por albergar en su parcela unos 250m. lineales del Paseo Marítimo peatonal de Adeje.

Constituye una de las ofertas comerciales y de restauración más importantes del frente litoral de Adeje, al disponer la mayoría de sus locales comerciales en contacto directo con dicho paseo y con vistas a la playa.

La superficie de la parcela es de unos 20.994m² aproximadamente, comprendida entre el Paseo Marítimo de Adeje y la Calle Valencia.

SITUACIÓN



Problemática detectada:

A grandes rasgos, el principal problema del Centro Comercial Costas reside en el alto grado de deterioro de la edificación. Esto es debido mayormente al abandono de parte del inmueble por invasiones de espacios comunes que imposibilitan el acceso al interior del Centro. Asimismo, se detecta una falta de mantenimiento generalizado por parte de la comunidad de propietarios.

A continuación se analizarán los principales puntos de dicha problemática.

VISTA AÉREA DEL CENTRO COMERCIAL



Análisis de la problemática:

- Estado de la edificación:

- **Estructura:** Se han detectado visualmente daños estructurales en pilares, forjados, y muros de contención, con fisuras en el hormigón, debido a la corrosión de las armaduras, las cuales en muchos casos se presentan vistas y con pérdida de sección.
- **Instalaciones:** Mal integradas en la edificación, sin mantenimiento o inexistentes. Protección contra incendios deficiente y deteriorada.
- **Accesibilidad:** Escaleras mal dimensionadas, en muy mal estado de conservación y sin revestir. Rampas con excesiva pendiente que no cumplen las correspondientes normativas en materia de accesibilidad. Falta de adaptación de los accesos para personas discapacitadas.

- Funcionalidad

- **Transitabilidad interior:** Invasión de los espacios comunes del edificio con pérgolas de construcción fija, que imposibilitan el paso transversal del peatón hacia los locales y espacios interiores. El recorrido longitudinal del edificio se desarrolla a través de un pasillo de escasa anchura, no diseñado para el mismo, produciéndose como consecuencia del bloqueo de los accesos, que modifican el buen funcionamiento del Centro. Perceptible abandono de locales interiores como consecuencia de lo anterior.
- **Circulación vertical:** Inexistencia de ascensores, rampas adaptadas y escaleras mecánicas que faciliten la accesibilidad desde la cubierta hacia la planta inferior.

- Calidad estética:

- **Imagen unitaria:** Diversidad de soluciones constructivas en la fachada marítima, con autoconstrucciones y cartelería en muy mal estado de conservación, que invaden desordenadamente los espacios comunes aledaños al paseo.
- **Acabados:** Muy mal estado generalizado de todos los acabados interiores y exteriores del Centro Comercial, con graves desperfectos en todos los elementos de la cubierta (pavimentos, escaleras, rampas, pérgolas, balaustradas y extracciones de humos), en acabados interiores (revestimientos agrietados, falsos techos incompletos y desprendiéndose) y en las cubriciones de las terrazas en fachada.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ANÁLISIS DE FUNCIONALIDAD



ANÁLISIS DE CALIDAD ESTÉTICA



Ficha resumen de la problemática:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ESTRUCTURA. Corrosión y pérdida de sección en armaduras de pilares, presentando fisuración y reparaciones de baja calidad.



ESTRUCTURA. Muros de contención de tierras en el perímetro con armaduras vistas, eflorescencias y pérdida de sección del hormigón.

	BUENO	REGULAR	MALO
Estructura			■
Instalaciones			■
Cerramientos			■
Accesibilidad			■
Sistema contra incendios			■
Revestimientos			■
Salubridad e higiene			■
Otros incumplimientos C.T.E.			■

FUNCIONALIDAD



CIRCULACIÓN VERTICAL. Escaleras sin revestir y mal dimensionadas, rampas de excesiva pendiente y falta de ascensores.



TRANSITABILIDAD INTERIOR. Invasión de espacios comunes, por almacenamiento de escombros y expositores que dificultan el paso.

	BUENO	REGULAR	MALO
Distribución espacial			■
Claridad de accesos			■
Transitabilidad interior			■
Circulación vertical			■
Calidad espacial			■
Porcentaje ocupación de locales		■	
Emplazamiento urbano	■		
Usos incompatibles			■

CALIDAD ESTÉTICA



IMAGEN UNITARIA. Alta heterogeneidad en toldos y cartelería, con muy mal estado de conservación e invasión de espacios comunes.



ACABADOS. Mal estado de la cubierta y fachadas, con balastradas, chimeneas, pérgolas y pavimentos fisurados e incompletos.

	BUENO	REGULAR	MALO
Invasión de espacios comunes			■
Imagen unitaria			■
Integración en el entorno			■
Acabados			■
Cartelería			■
Pavimentos			■
Tendidos y antenas integradas			■
Señalética			■

Objetivos generales de la renovación:

Se abarcará la renovación del Centro Comercial Costas desde dos puntos principales y de especial importancia.

Se integrará y mejorará la accesibilidad al Centro Comercial, así como unos recorridos claros y reconocibles a través de la parcela, ofreciendo una imagen de calidad, unitaria y provista de seguridad al peatón.

Se mejorará el estado constructivo general de la edificación, asegurando su integridad estructural y su adecuación a las correspondientes normativas de obligado cumplimiento, ejecutando todas las obras necesarias para que esto sea posible.

Se posibilita a través de la normativa del Plan de Modernización y Mejora incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente. Estos se podrán materializar sobre la cubierta del Centro Comercial, proporcionando nuevos usos que revitalicen la misma y el espacio público colindante, que actualmente se encuentra en estado de abandono.

A continuación se describen las directrices y criterios recomendados para la realización de dicha renovación.

RELACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CON EL PASEO MARÍTIMO DE ADEJE



Criterios de intervención:

- Estado de la edificación:

- **Instalaciones:** Se realizará un proyecto de redistribución de instalaciones, integrándolas en falsos techos y patinillos verticales. Se revisarán y renovarán las instalaciones contra incendios.
- **Estructura:** Se asegurará el estado estructural de la edificación disponiendo refuerzos en todas aquellos elementos que así lo requieran (cimentación, forjados, vigas y pilares)
- **Accesibilidad:** Se dispondrán accesos fácilmente reconocibles y adaptados a personas de movilidad reducida, con sus correspondientes barreras de protección.

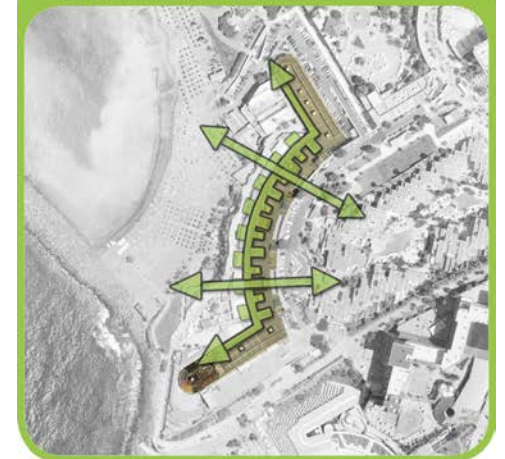
CRITERIOS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



- Funcionalidad

- **Transitabilidad interior:** Se eliminarán las invasiones de los espacios comunes en fachada para favorecer el acceso transversal, unificando las soluciones de cubrición de las terrazas para todos los locales. Se liberará el recorrido longitudinal de invasiones de los expositores.
- **Circulación vertical:** Reforma integral de escaleras y rampas tanto interiores como exteriores, adaptándolas a los requisitos de las normativas correspondientes y garantizando la continuidad de los distintos recorridos. Se dispondrán ascensores y opcionalmente, escaleras mecánicas.

CRITERIOS DE FUNCIONALIDAD



- Calidad estética:

- **Imagen unitaria:** Se unificarán las cubriciones de los locales del frente marítimo, con un diseño común, que favorezca una idea de marca para el conjunto del centro comercial. Asimismo se unificarán las soluciones de cartelería de los diferentes locales.
- **Acabados:** Se realizará una reforma integral de los acabados exteriores e interiores, sustituyendo las balastradas por una solución que cumpla el código técnico. Se repararán o sustituirán todos los elementos incompletos o dañados de pérgolas, revestimientos y falsos techos.

CRITERIOS DE CALIDAD ESTÉTICA



1.2.2. 42,43 y 44: RENOVACIÓN DE LOS CENTROS COMERCIALES PLAYA SHOP, SALYTIEEN Y BORA BORA

Descripción y situación:

Para esta agrupación de centros comerciales se ha establecido una descripción agrupada ya que su situación es de gran similitud, estando dispuestos los establecimientos de forma continua, dándose la posibilidad de actuar de manera independiente o aislada por parte de cualquiera de los tres o de forma conjunta, que es lo que se considera más aconsejable, debido a su especial situación dentro del ámbito de ordenación.

Este conjunto de centros comerciales se establece como una actuación de renovación de gran importancia, debido principalmente a su situación, ya que se encuentra en primera línea de costa, junto al paseo marítimo, y junto a la Avenida Rafael Puig Lluvina, principales ejes comerciales de la ciudad turística. Con una superficie de parcela total de 5099m² se presentan como unas actuaciones de renovación más importantes del frente litoral de Adeje al establecer un alto número de locales en relación directa con el propio paseo.



Problemática Detectada:

Uno de los principales problemas que se detectan, a nivel general, es el deterioro que sufren las edificaciones. La falta de accesibilidad adaptada, la mala distribución interior, así como la confusa circulación en cada uno de ellos. Todos estos factores dificultan gravemente la funcionalidad de estos establecimientos. Debido a todo ello, estos centros comerciales presentan una alta cantidad de locales vacíos. A continuación se hará un análisis detallado e individualizado de la problemática descrita de cada uno de los establecimientos.



Análisis de la problemática del centro comercial BORA BORA:

- Estado de la edificación:

- o **Estructura:** Se observan daños en parte de la estructura metálica del edificio, debidos en gran medida a la exposición al ambiente marino. Pilares y pérgolas corroídas.
- o **Instalaciones:** Ausencia de instalaciones contra incendios. Cableado eléctrico deteriorado y en muy malas condiciones.
- o **Accesibilidad:** Falta de accesos adaptados que conecten la planta a nivel del paseo marítimo con la plaza superior. Escaleras mal dimensionadas. Ausencia de barreras de protección

- Funcionalidad

- o **Transitabilidad interior:** Accesos al Centro Comercial confusos y mal dimensionados en ambas plantas. Invasión de espacios comunes en fachada, por pérgolas que bloquean el acceso a los locales interiores en la planta alta del Centro Comercial. Recorridos interiores confusos y mal señalizados.
- o **Circulación vertical:** Inexistencia de ascensores, rampas adaptadas para minusválidos y escaleras mecánicas que faciliten la accesibilidad desde la planta alta hacia la planta inferior. Escaleras mal dimensionadas y estrechas con interferencia de las zonas de servicio del interior del Centro Comercial.

- Calidad estética:

- o **Imagen unitaria:** La excesiva cantidad de cartelería, además de su mal estado de conservación, junto con la invasión de espacios comunes que se produce en la mayor parte del borde de la parcela, provoca una falta de claridad en cuanto a la imagen de conjunto se refiere.
- o **Acabados:** Pavimentos dispares, heterogéneos, y en mal estado, en la mayor parte del Centro, tanto en el interior como en el exterior, provocando confusión en los diversos recorridos existentes. Desperfectos en revestimientos, pérgolas, escaleras y rampas.
- o **Señalética:** Ausencia de una señalización clara y visible, tanto interior como exteriormente.



Ficha resumen de la problemática:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ESTRUCTURA. Estructura metálica con problemas de corrosión por alta exposición a ambiente marino y falta de mantenimiento.



CERRAMIENTOS. Alta heterogeneidad en cartelería, sin imagen de marca unitaria y efectiva, mal estado de conservación de los carteles.

	BUENO	REGULAR	MALO
Estructura			█
Instalaciones			█
Cerramientos			█
Accesibilidad			█
Sistema contra incendios			█
Revestimientos			█
Salubridad e higiene		█	
Otros incumplimientos C.T.E.			█

FUNCIONALIDAD



CIRCULACIÓN VERTICAL. Escaleras mal dimensionadas y trazadas, falta de claridad en el recorrido entre plantas.



TRANSITABILIDAD INTERIOR. Invasión de espacios comunes por pérgolas que dificultan y ocultan el acceso a los locales interiores.

	BUENO	REGULAR	MALO
Distribución espacial			█
Claridad de accesos			█
Transitabilidad interior			█
Circulación vertical			█
Calidad espacial			█
Porcentaje ocupación de locales			█
Emplazamiento urbano	█		
Usos incompatibles		█	

CALIDAD ESTÉTICA



IMAGEN UNITARIA. Alta heterogeneidad en cartelería, sin imagen de marca unitaria, mal estado de conservación de los carteles.



PAVIMENTOS. Numerosidad de soluciones de pavimentación que menoscaban la imagen unitaria del inmueble.

	BUENO	REGULAR	MALO
Invasión de espacios comunes			█
Imagen unitaria			█
Integración en el entorno			█
Acabados			█
Cartelería			█
Pavimentos			█
Tendidos y antenas integradas			█
Señalética			█



Análisis de la problemática del centro comercial SALYTIEN:

- Estado de la edificación:

- o **Estructura:** Se ha observado en la planta de sótano un posible refuerzo de la estructura metálica original, en cuyo caso, la integridad estructural del edificio podría estar comprometida. Asimismo, se han detectado graves problemas de corrosión en estructuras metálicas de cubrición de las terrazas en la planta superior.

Accesibilidad: Existen accesos mediante rampas no adaptadas al Código Técnico de la Edificación, de excesivas pendientes, imposibilitando la continuidad de un recorrido adaptado a personas de movilidad reducida.

- Funcionalidad

- o **Porcentaje de ocupación de locales:** Existe un alto porcentaje de locales cerrados en el interior del centro comercial, esto es debido a una mala accesibilidad, obsolescencia en el modelo de centro comercial, una baja calidad espacial y una falta de señalética tanto interior como exterior.
- o **Circulación vertical:** No existen ascensores ni rampas que permitan una circulación vertical para personas de movilidad reducida en el interior del inmueble, sino que se comparte el núcleo de comunicaciones, incluido el ascensor, con el aparcamiento anexo que se encuentra fuera del Centro.

- Calidad estética:

- o **Imagen unitaria:** Se presentan una serie de construcciones auxiliares, en un estado bastante deficiente, sobre la cubierta del propio Centro Comercial. Además el alto número y disparidad existente en la cartelería y señalética, que unido a lo anterior, genera una imagen desde el paseo marítimo de muy baja calidad y muy poco unitaria.
- o **Cartelería:** Existe una importante heterogeneidad en la cantidad y calidad de la cartelería de los locales comerciales. Así mismo, la invasión de los espacios comunes es algo bastante frecuente y que proporciona poca calidad estética al conjunto del Centro.



Ficha resumen de la problemática:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ESTRUCTURA. Estructuras metálicas con graves problemas de corrosión por exposición a ambiente marino.



ACCESIBILIDAD. Rampas mal dimensionadas en los accesos, discontinuidad del recorrido adaptado, ascensor fuera de la parcela.

	BUENO	REGULAR	MALO
Estructura			█
Instalaciones			█
Cerramientos			█
Accesibilidad			█
Sistema contra incendios			█
Revestimientos			█
Salubridad e higiene		█	
Otros incumplimientos C.T.E.			█

FUNCIONALIDAD



OCUPACIÓN DE LOCALES. Alto porcentaje de locales interiores cerrados. Modelo funcional del centro comercial obsoleto.



CIRCULACIÓN VERTICAL. Acceso a sótanos por escaleras mal dimensionadas.

	BUENO	REGULAR	MALO
Distribución espacial			█
Claridad de accesos		█	
Transitabilidad interior			█
Circulación vertical			█
Calidad espacial		█	
Porcentaje ocupación de locales			█
Emplazamiento urbano	█		
Usos incompatibles			█

CALIDAD ESTÉTICA



IMAGEN UNITARIA. Alta heterogeneidad de la cartelería que menoscaban la imagen de marca de calidad del centro comercial.



ACABADOS. Autoconstrucciones en cubierta de muy baja calidad constructiva y estética en la fachada marítima.

	BUENO	REGULAR	MALO
Invasión de espacios comunes			█
Imagen unitaria			█
Integración en el entorno			█
Acabados			█
Cartelería			█
Pavimentos		█	
Tendidos y antenas integradas			█
Señalética			█



Análisis de la problemática del centro comercial PLAYA SHOP

- Estado de la edificación:

- **Estructura:** Graves daños estructurales en pilares metálicos, con pérdida de sección en la parte inferior de los mismos. Mal estado de escaleras y estructuras auxiliares, con problemas de corrosión generalizados.
- **Instalaciones:** Mal integradas en la edificación, aparatos de refrigeración en zonas comunes, ausencia de cableado eléctrico, protección contra incendios deficiente y deteriorada.
- **Accesibilidad:** Escaleras en muy mal estado constructivo, corroídas y agrietadas en algunos casos. Ausencia de rampas y/o ascensores que faciliten el acceso al inmueble para personas de movilidad reducida.

- Funcionalidad

- **Calidad espacial:** Interiores con iluminación y ventilación natural nula, con falta de iluminación artificial en algunos puntos, debido al deficiente mantenimiento de las instalaciones. El mal dimensionamiento y distribución del Centro Comercial, conllevan un aprovechamiento diferencial entre los locales interiores y los exteriores, provocando el desuso interior durante el horario diurno.
- **Circulación vertical:** Únicamente existe un ascensor para todo el centro, el cual no parte desde la cota de la calle, sino que se accede a través de una escalera situada por debajo de ésta. No existen rampas, las comunicaciones se realizan mediante escaleras, en pésimo estado constructivo.

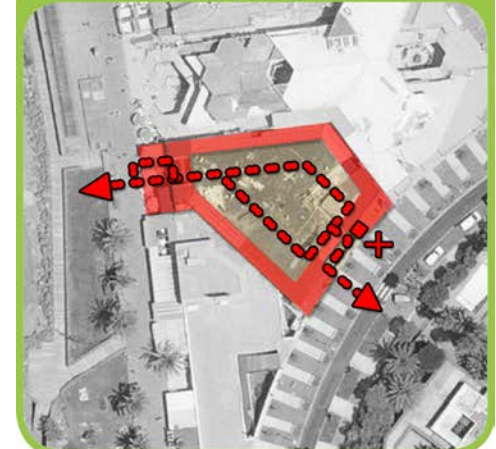
- Calidad estética:

- **Acabados:** Muy mal estado en general, tanto interior como exterior. Tabiquería con revestimientos agrietados o levantados, pérgolas metálicas corroídas, disparidad de pavimentos y escaleras en estado deficiente.
- **Cartelería:** Gran heterogeneidad que provoca una imagen confusa del Centro Comercial, que unido a la ausencia de señalética, tanto interior como exterior, provoca una falta de claridad en los accesos.
- **Invasiones de espacios comunes:** Se han dispuesto estructuras auxiliares en espacios comunes, fruto del interés de los propietarios por ampliar locales, para disponer expositores, carteles, etc.

ANÁLISIS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ANÁLISIS DE FUNCIONALIDAD



ANÁLISIS DE CALIDAD ESTÉTICA



Ficha resumen de la problemática:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ESTRUCTURA. Graves problemas de corrosión en elementos estructurales metálicos por falta de mantenimiento.



INSTALACIONES. Problemas estructurales debido a filtraciones de aguas. Instalaciones eléctricas en mal estado o inexistentes.

	BUENO	REGULAR	MALO
Estructura			<input checked="" type="checkbox"/>
Instalaciones			<input checked="" type="checkbox"/>
Cerramientos			<input checked="" type="checkbox"/>
Accesibilidad			<input checked="" type="checkbox"/>
Sistema contra incendios			<input checked="" type="checkbox"/>
Revestimientos			<input checked="" type="checkbox"/>
Salubridad e higiene			<input checked="" type="checkbox"/>
Otros incumplimientos C.T.E.			<input checked="" type="checkbox"/>

FUNCIONALIDAD



CIRCULACIÓN VERTICAL. Ascensor con acceso a través de escalera. Incumplimiento de altura mínima de cabezada en escaleras.



FUNCIONALIDAD. Accesos poco claros, interiores sin iluminación natural, recorrido accesible inexistente. Modelo funcional obsoleto.

	BUENO	REGULAR	MALO
Distribución espacial			<input checked="" type="checkbox"/>
Claridad de accesos			<input checked="" type="checkbox"/>
Transitabilidad interior			<input checked="" type="checkbox"/>
Circulación vertical			<input checked="" type="checkbox"/>
Calidad espacial			<input checked="" type="checkbox"/>
Porcentaje ocupación de locales			<input checked="" type="checkbox"/>
Emplazamiento urbano	<input checked="" type="checkbox"/>		
Usos incompatibles			<input checked="" type="checkbox"/>

CALIDAD ESTÉTICA



IMAGEN UNITARIA. Alta heterogeneidad de la cartelería que menoscaban la imagen de marca de calidad del centro comercial.



ACABADOS. Péximo estado de mantenimiento de interiores y exteriores del edificio, con elementos de cubrición en estado ruinoso.

	BUENO	REGULAR	MALO
Invasión de espacios comunes			<input checked="" type="checkbox"/>
Imagen unitaria			<input checked="" type="checkbox"/>
Integración en el entorno			<input checked="" type="checkbox"/>
Acabados			<input checked="" type="checkbox"/>
Cartelería			<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentos			<input checked="" type="checkbox"/>
Tendidos y antenas integradas			<input checked="" type="checkbox"/>
Señalética			<input checked="" type="checkbox"/>



Objetivos generales de la renovación:

Con carácter general se establece la renovación de los tres centros comerciales, para ello la actuación podrá ser de manera conjunta o de forma individualizada sobre cada uno de los centros comerciales. Para ello se procederá a la sustitución independiente de cada una de las edificaciones o conjuntamente por un gran Centro Comercial que mejore y dinamice la parcela comercial en cuestión, vinculándose directamente tanto al paseo marítimo como al principal eje comercial que establece el PMM de Adeje, la Avenida Rafael Puig Lluvina.

Se podrá generar un gran centro comercial de calidad o tres independientes, con espacios interiores adaptados a la actual normativa, que aporte una calidad escénica adecuada a la zona turística en la que se encuentra. Se tendrá que disponer de grandes patios de luz que proporcionen a los espacios interiores una iluminación y ventilación natural adecuada.

Se integrará y mejorará la accesibilidad y transitabilidad a través de la parcela, ofreciendo una fácil comunicación a través de la edificación, entre la Avenida Rafael Puig Lluvina y el paseo marítimo.

Se posibilita, a través de la normativa del Plan de Modernización y Mejora, un incremento de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente. Este se podrá materializar mediante el aumento de una altura, la cual deberá estar retranqueada la distancia suficiente como para no provocar un impacto visual desde el paseo marítimo.

A continuación se describen las directrices y criterios recomendados para la realización de dicha renovación.



Criterios de intervención:

- Estado de la edificación:

- o **Cumplimiento del CTE:** las nuevas edificaciones cumplirán con la legislación vigente en materia constructiva del C.T.E., así como con las normativas urbanísticas aplicables. Los materiales empleados tendrán una alta resistencia al ambiente marino al que estarán expuestos.

Se dispondrá un aparcamiento de dimensiones suficientes como para satisfacer a la capacidad total que abarque el nuevo Centro, posibilitando un incremento de plantas bajo rasante para la realización del mismo.

- Funcionalidad

- o **Calidad espacial:** se dimensionarán generosamente los espacios comunes interiores y exteriores del o los nuevos inmuebles, garantizando iluminación natural que atraviese todas las plantas del edificio.
- o **Transitabilidad interior:** se establecerán tránsitos interiores fluidos e intuitivos que garanticen un recorrido accesible y continuo que abarque todas las plantas. Así mismo se fomentará la conectividad entre la cota de la Avda. Rafael Puig y el Paseo Marítimo a través del Centro.
- o **Claridad de accesos:** se diseñarán accesos al Centro Comercial, de generosas dimensiones y fácilmente identificables desde la calle.

- Calidad estética:

- o **Imagen unitaria:** se unificarán las soluciones de cubrición de los locales exteriores, estableciendo directrices comunes de diseño y color que favorezcan una idea de marca para cada uno de los centros comerciales. Se unificarán, así mismo, las soluciones de cartelería de los diferentes locales, generando una imagen homogénea y de calidad.
- o **Integración en el entorno:** el diseño del nuevo inmueble se relacionará de una forma especialmente sensible con el entorno de la playa colindante, intentando ser un referente de calidad e integración sostenible con el paisaje natural del sur de Tenerife.



1.2.3. 45: RENOVACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL LAS FLORES

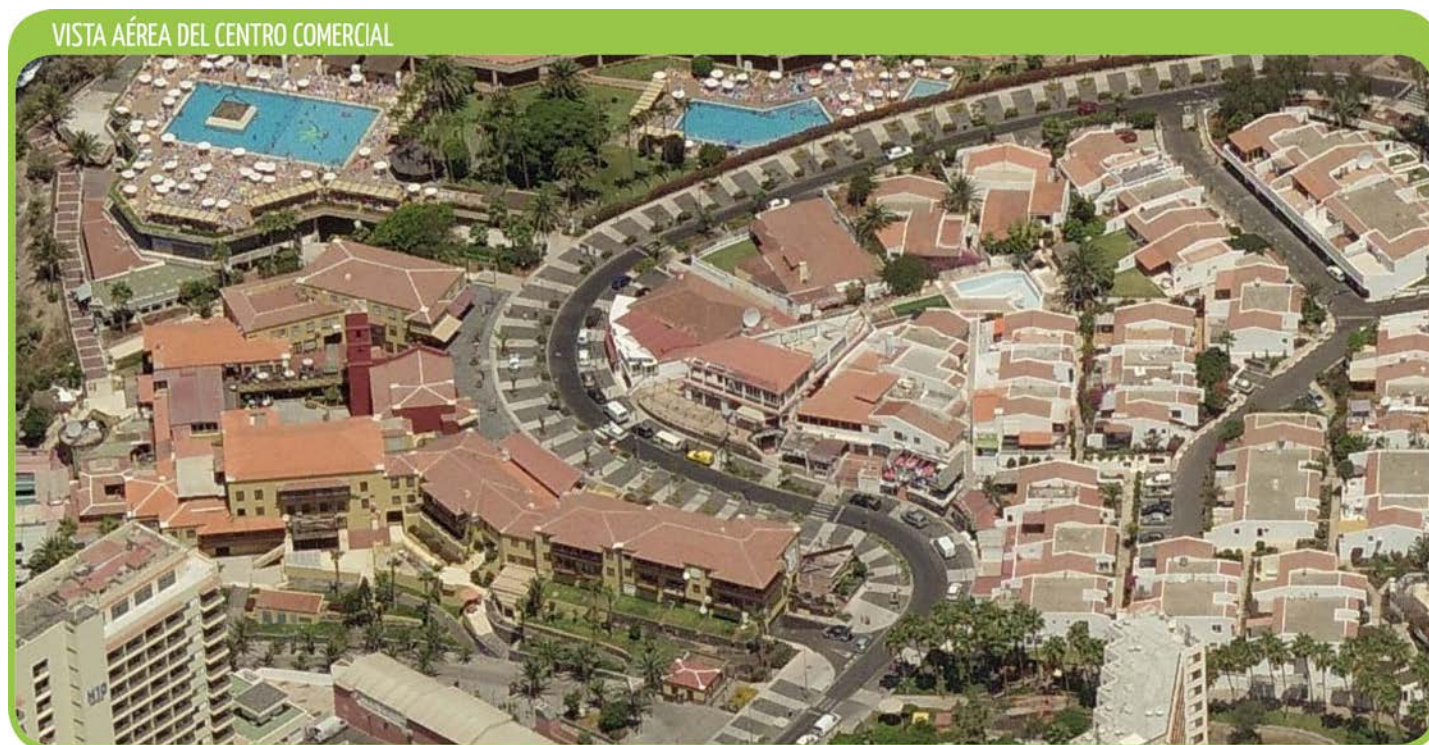
Parcela y superficie del Centro Comercial

El Centro Comercial Las flores se sitúa dentro de una parcela cuyo uso principal es mixto, según el Plan General de Ordenación Vigente, admitiendo como uso complementario el de comercial. Sin embargo, en la realidad la mayor parte de la manzana tiene un uso Residencial.

Con 596m² de parcela, se trata de un Centro Comercial de pequeñas dimensiones, que por sus características y su situación sólo funciona a escala local. Dispone de tres fachadas, dos de ellas lindan con las viviendas que se encuentran a su alrededor, mientras que la tercera es la única que da a la Avda. Eugenio Domínguez Afonso, uno de los principales ejes peatonales del ámbito.

Problemática Detectada:

En general, el principal problema del Centro Comercial Las Flores es el estado de abandono de la edificación. Esto se debe a una mala distribución del mismo, provocando que únicamente funcione aquel que tiene una buena accesibilidad desde la calle. La calidad del espacio es cuestionable en gran parte del inmueble, destacando la cubierta carente de uso, los bajos oscuros y sin relación con el exterior, así como una distribución general inapropiada para acoger un uso de carácter público. A continuación se hará un análisis detallado de la problemática descrita.



Análisis de la problemática:

- Estado de la edificación:

- **Salubridad e higiene:** Mal estado generalizado en todo el inmueble. Situación actual de abandono. Existen zonas donde se acumulan materiales de construcción, así como instalaciones de agua sin mantenimiento que producen obstrucción de bajantes.
- **Accesibilidad:** Ausencia de rampas o ascensores que permitan el acceso adaptado a personas de movilidad reducida desde la calle, al Centro Comercial, así como la comunicación entre plantas. Mal estado de conservación de las escaleras, con falta de barreras de protección en muchos casos. Aparece un acceso desde el espacio libre vinculado a un establecimiento residencial, con la cubierta del Centro Comercial.

- Funcionalidad

- **Calidad espacial:** Mala distribución del interior del inmueble, locales mal dimensionados, algunos sin luz ni ventilación natural, cubierta en desuso y desvinculada de los locales.
- **Circulación vertical:** Inexistencia de ascensores, rampas y escaleras mecánicas que faciliten la accesibilidad a personas de movilidad reducida, desde la planta baja al resto de plantas.
- **Emplazamiento urbano:** Se sitúa dentro de una manzana con un uso actual residencial. La ubicación del inmueble queda desvinculada de las áreas con mayor afluencia turística, como son el paseo marítimo y las zonas de baño.

- Calidad estética:

- **Acabados:** Mal estado generalizado de los acabados exteriores, con desperfectos en escaleras, barandillas, pavimentos y estructuras auxiliares, tales como pérgolas. Carpinterías sin mantenimiento.
- **Cartelería:** Cartelería heterogénea y en muy mal estado de conservación que provoca una imagen distorsionada del Centro Comercial. Aún se conserva aquella perteneciente a los establecimientos que se hallan en desuso.
- **Señalética:** Se encuentra en un estado de deterioro relevante. Desigualdad entre los diferentes carteles, pareciendo pertenecer cada uno a un centro o local distinto. Falta de señalética referente a la

ANÁLISIS DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN



ANÁLISIS DE FUNCIONALIDAD



ANÁLISIS DE CALIDAD ESTÉTICA



distribución y disposición de los locales dentro del propio Centro.

Ficha resumen de la problemática:



Objetivos generales de la renovación:

La renovación del Centro Comercial Las Flores consistirá en términos generales en una intervención que resuelva la problemática detectada en el mismo y cuyos objetivos son la reactivación del uso comercial.

El principal problema del Centro reside en la calidad del Espacio, que junto a la ubicación del mismo, produce el desuso y la falta de actividad dentro de éste. Esto ha ocasionado que la mayor parte de los locales hayan cerrado por lo que actualmente se encuentra en estado de abandono. Debido a todo ello, la situación en la que se halla el Centro es muy deficiente, por lo que la operación de renovación se hace necesaria.

Se posibilita a través de la normativa del Plan de Modernización y Mejora un incremento de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente. Este se podrá materializar sobre la cubierta del Centro Comercial, que actualmente se encuentra como un espacio residual, carente de usos y sin relación con aquellos que la rodean.

A continuación se describen las directrices y criterios recomendados para la realización de dicha renovación.

RELACION DEL CENTRO COMERCIAL CON EL EJE PEATONAL



Criterios de intervención:

- Estado de la edificación:

- **Accesibilidad:** Se adaptarán los accesos para personas de movilidad reducida, incorporando rampas y/o ascensores de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Aquellos accesos que se mantengan tendrán que adecuarse a los parámetros que establece la normativa, incorporando barandillas y mejorando la pavimentación.

El acceso existente en cubierta deberá ser eliminado, definiendo un límite para cada una de las parcelas, sin que exista una conexión entre ellas.

- Funcionalidad

- **Calidad espacial:** Se hará un proyecto de mejora del espacio donde se realizará una adecuada redistribución del interior, redefiniendo las zonas de uso común, así como los locales, garantizando luz y ventilación natural en todo el Centro.
- **Circulación vertical:** Se adecuarán los accesos para mejorar la circulación interior en sentido vertical, incorporando rampas y/o ascensores.
- **Claridad de accesos:** Se mejorarán los accesos desde la calle, haciéndolos fácilmente visibles y accesibles.

- Calidad estética:

- **Acabados:** Se tratarán los acabados tanto interiores como exteriores, mejorando la calidad de los mismos en elementos de protección, pavimentos, falsos techos y fachada.
- **Cartelería:** Con el fin de crear una imagen unitaria del Centro, se reducirá la cartelería al mínimo necesario y se dictarán unos parámetros de homogenización en cuanto a tipos de materiales y diseño que deberán seguir.
- **Señalética:** Se cambiará la señalética actual, reduciéndola a una sola para el nombre del Centro Comercial, y se incorporarán carteles que indiquen la distribución y localización de los diversos locales.



