

Consejería de Política Territorial**209 ACUERDO de 22 de noviembre de 1986 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias sobre modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Adeje (Tenerife).**

En relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Adeje, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 22 de noviembre pasado, acordó lo siguiente:

"Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Adeje, con las siguientes modificaciones:

Primera.- En el suelo no urbanizable, además del señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial, se debe incluir la normativa necesaria conducente a la efectiva protección de este suelo, en atención a sus categorías, usos y potencialidades.

Especialmente se deben distinguir:

- Suelo no urbanizable potencialmente productivo, integrado por el que sea susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista agrícola, ganadero, minero o hidrológico.

- Suelo no urbanizable de protección, formado por aquél que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquél otro que afecte a monumentos o conjunto de Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno; de protección de acuíferos y sistemas generales.

- Suelo no urbanizable litoral y costero, integrado por la zona marítimo terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categorías en éste señaladas.

- Suelo no urbanizable residual, constituido por el que el presente Planeamiento no incluya en alguna de las otras categorías.

Se señalarán los "asentamientos rurales", (en caso de existir), integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, en las cuales, en su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Las Normas contendrán las determinaciones urbanísticas de uso, volumen, estética, superficie, forma, porcentajes de suelo para cultivo o plantaciones, cerramientos y distancias máximas a linderos y caminos señalados en el planeamiento, para cada categoría y área de suelo no urbanizable. Se establecerá necesariamente las oportunas incompatibilidades de los diferentes usos.

Asimismo deberá incluirse en la documentación gráfica, planos a escala 1:2.000 de las zonas costeras objeto de protección, al igual que de las áreas objeto de

especial protección de los Conjuntos Históricos-Artísticos: Ermita de San Sebastián y Casa del Duque.

Segunda.- Se incluirá en la documentación técnica del presente documento la obligatoriedad de redactar un plan especial de ordenación del litoral señalando su ámbito de actuación, quedando supeditada la aprobación de los distintos planes parciales en el área afectada inmediata, a la aprobación definitiva del citado plan especial, que deberá redactarse en el plazo de seis meses y que contendrá las siguientes determinaciones:

a) Zonas y grados de protección, usos, aprovechamiento y obras marítimas susceptibles de realizarse (playas, puertos, piscinas, etc.).

b) Trazados y sección de la red viaria costera, que deberá tener en todo caso un marcado carácter urbano (rambla o bulevar). Su carácter peatonal o rodado vendrá justificado en función del estudio integral de la red viaria resultante del desarrollo de las Normas Subsidiarias.

c) Ordenación de volúmenes y tratamientos de fachada de la edificación de las parcelas colindantes con la vía litoral, quedando supeditada en los Planes Parciales, la ordenación la primera línea de dichas parcelas (que están en contacto con la mencionada vía) a resultados de las determinaciones del mencionado plan especial.

Tercera.- Se incluirá como determinación de las Normas Subsidiarias la exigencia de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del suelo urbano de los planes "Torviscas", "Las Américas-Adeje" y "San Eugenio" cuya finalidad fundamental será la mejora de la red viaria, suplir los posibles déficits de equipamiento y ordenar su litoral en coordinación con el plan especial, fijando como plazo máximo de redacción el de un año.

Cuarta.- El sistema general de parque lineal deberá tener justificada su dimensión, localización y características de espacios libres, así como tratamiento de jardines, arbolado y pavimentación de la red viaria colindante. A tal fin, se deberá redactar en el plazo de seis meses un plan especial conforme al art. 17 de la Ley del Suelo y 76 del Reglamento de Planeamiento y que deberá contener en sus determinaciones las anteriores características.

El sistema de actuación del mencionado plan repercutirá el coste entre los distintos planes parciales; éstos y, consecuentemente los correspondientes proyectos de urbanización, en cualquier caso, deberán de ajustar sus determinaciones al mencionado Plan Especial.

Quinta.- En el sector 6 se mantendrán como sistemas generales todos los reflejados en el plano de Ordenación, excepto el área comprendida entre la vía de borde del "parque lineal" y la zona de protección del barranco, que se considera como espacio libre de sistema local. Como sector de transición, se mantiene la densidad de 30 vvda./ha., y edificabilidad bruta de 0,40 m²/m², con la exigencia de destinar un mínimo del 35% de esta edificabilidad a uso de hotel.

Sexta.- En el Sector 1, la tipología edificatoria será de vivienda unifamiliar aislada, no permitiéndose la agrupación de parcelas. La densidad permitida será de 15 vvda./ha, y edificabilidad bruta de 0,20 m²/m². Se exigirá la normativa tendente a impedir que los muros de contención superen en cualquiera de sus puntos la altura aparente de 4 m., sobre el terreno.

Séptima.- En los sectores 3 y 4, el uso será residencial permanente y complementario, quedando prohibido cualquier tipo de explotación hotelera o extrahotelera, dando traslado a tal efecto a la Consejería de Turismo y Transportes del presente Acuerdo. En dichos sectores se admitirá una densidad de 25 vvda./ha., y una edificabilidad bruta de 0,32 m².

Octava.- Para la totalidad del área delimitada como sector 13 y 14, no se admite la clasificación como suelo apto para urbanizar, clasificándose sólo como tal y contenida en un solo sector, el área que contenía el denominado sector 13, del documento de Aprobación Inicial. En este sector resultante sólo se admitirá el uso residencia permanente y complementario, con incompatibilidad de uso hotelero y extrahotelero. La densidad será de 30 vvda./ha., y edificabilidad bruta de 0,40 m²/m².

Novena.- No se admite la clasificación como suelo apto para urbanizar del área contenida en el sector 2 (La Caldera) que deberá calificarse como suelo no urbanizable de protección, por su valor natural, geológico, ecológico y paisajístico.

Décima.- Tampoco se acepta la clasificación como suelo apto para urbanizar de la totalidad del área del denominado sector 10, clasificándose como suelo no urbanizable el suelo no afectado por el parque lineal, todo ello por no estimarlo necesario, en función de la proyección, dimensiones y características del desarrollo urbanístico previsible.

Undécima.- En el resto del suelo clasificado como apto para urbanizar deberá reestructurarse la delimitación de sectores de forma tal que constituyan unidades superiores a 30 ha., todo ello por razones de oportunidad y con la finalidad de obtener las dotaciones correspondientes a unidades urbanísticas integradas.

Se exceptúa de esta reestructuración el denominado sector "0" por su carácter dotacional así como el área delimitada por el sector 9 en razón de su menor cabida e imposibilidad de anexión a otro sector.

La densidad de los sectores resultantes, incluido el sector 9, tras la reestructuración que se propugna, será de 25 vvda./ha., y con una edificabilidad bruta de 0,32 m²/m², siendo su uso residencial-turístico, con exigencia de destinar un 35%, como mínimo, de la edificabilidad a uso de hotel.

Duodécima.- En el ámbito de los Planes Parciales "Torviscas" y el "Beril" el área de suelo no urbanizado (según anexo) se clasifica como suelo apto para urbanizar, por estimarse incumplidos sus correspondientes planes de etapas.

Para dicho suelo se exigirá la revisión de sus respectivos Planes Parciales, en el plazo máximo de un año, adecuando sus determinaciones al apartado undécimo.

Décimotercera.- En la sección 2ª de la Normas U., se exigirá a los Planes Parciales, la necesidad de disponer de depuradora de aguas residuales, a efectos de su reutilización. Deberán ubicarse en el lugar más adecuado dentro de cada actuación, permitiendo la mancomunidad de dos o más sectores de desarrollo simultáneo. Se exigirá la realización de ésta, o al menos de una fase autónoma de la misma y la correspondiente red complementaria, dentro de la 1ª etapa de cada plan y así sucesivamente hasta su total realización dentro de la penúltima etapa.

La normativa determinará las características técnicas y sanitarias de las depuradoras y de las estaciones de bombeo, de tal forma que se garantice su perfecto funcionamiento y mantenimiento y su adaptación y tratamiento del entorno.

Décimocuarta.- De la misma forma, los planes parciales deberán garantizar el abastecimiento de agua potable mediante su producción industrial, de tal manera que cubra las necesidades de la población potencial en su ámbito.

Décimoquinta.- El último párrafo del artículo 7.2.8, superficie edificable, se sustituirá por el siguiente texto:

En el caso de que puedan realizarse huecos mayores que los anteriores se computará como superficie edificable el área correspondiente a una profundidad mínima de 12 m., a partir del parámetro donde se sitúen o puedan situarse dichos huecos, ya sean de ventilación, iluminación o paso, y por tanto que den a fachadas exteriores e interiores, como a 'accesos' de uso público. Se exceptúa de este cómputo aquellas dependencias destinadas a garajes, trasteros o usos complementarios e instalaciones hoteleras.

Décimosexta.- La edificabilidad de los planes parciales se establecerá a través del parámetro de techo máximo edificatorio del conjunto del plan. La medición de altura tendrá carácter auxiliar y como límite de interpretación aquél que en todo caso no produzca una edificabilidad superior al techo edificatorio asignado al plan.

Décimoseptima.- La documentación técnica de la Modificación de las Normas Subsidiarias deberá incluir la localización de las escombreras dentro de su ámbito y exigir la obligación de que los proyectos de edificación incorporen determinaciones en relación con los vertidos de escombros.

Décimoctava.- La Corporación Municipal deberá elaborar en el plazo de tres meses un texto refundido de la presente Modificación en la que recojan lo establecido en los apartados anteriores.

Una vez cumplimentado lo anterior, deberá elevarse al Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial para su toma de conocimiento".

Contra esta resolución cabe la interposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, recurso de reposición ante la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y contra su desestimación cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente de la Audiencia Provincial, en el plazo de dos meses a partir

de la notificación de la resolución del recurso, si ésta fuera expresa, o de un año si fuera por silencio administrativo negativo en virtud del artículo 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de noviembre de 1986.-
El Secretario General Técnico, Juan Carlos Utrera Camargo.