

B. MEMORIA ORDENACIÓN

ÍNDICE.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS	3
1.1. EQUIPO REDACTOR	3
1.2. ENTIDAD PROMOTORA	3
1.3. ANTECEDENTES	3
1.4. CONTENIDO DE LA PRESENTE FASE DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.....	3
2. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y LA PARCELA.....	4
2.1. OBJETO DEL PII Y ORGANIZACIÓN DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS	4
2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO ELEGIDO	9
2.2.1. Localización y ámbito del proyecto.....	9
2.2.2. Morfología y estructura territorial.....	10
2.2.3. Usos actuales	13
2.2.4. Estructura viaria.....	14
2.2.5. Parcelario	15
2.2.6. Variables ambientales.....	17
2.2.7. Patrimonio cultural.....	19
3. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	23
3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ADEJE.....	23
3.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DEL TENERIFE (PIOT)	24
3.2.1. El Modelo de Ordenación Territorial del PIOT	24
3.2.1.1. El Proyecto de Interés Insular en la estructura de la Comarca del Suroeste	25
3.2.1.2. La variante del corredor insular sur.....	25
3.2.1.3. El Complejo Cultural y Audiovisual como equipamiento insular	26
3.2.2. Las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT	28
3.3. PLANES TERRITORIALES	30
3.3.1. Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT).....	30
3.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Sur (PTOITS).....	31
3.4. AFECCIONES SECTORIALES	32
3.4.1. Carreteras	32
3.4.2. Hidráulicas	33
3.4.2.1. Condiciones Barranco de Fañabé.....	34
3.4.2.2. Condiciones Barranco Norte	35
3.4.3. Agrarias.....	36
3.4.4. Aeroportuarias.....	37
3.4.5. Medioambientales. Espacios naturales protegidos	38
3.5. DETERMINACIONES A MODIFICAR DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	39

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	41
4.1. CONSIDERACIONES DE SOSTENIBILIDAD EN LA NUEVA INTERVENCIÓN	41
4.2. ALTERNATIVA 0	46
4.2.1. Descripción de la alternativa.....	46
4.2.2. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico	46
4.3. ALTERNATIVA 1	47
4.3.1. Descripción de la alternativa	47
4.3.2. Superficies, usos e intensidades	48
4.3.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico	49
4.4. ALTERNATIVA 2	51
4.4.1. Descripción de la alternativa	51
4.4.2. Superficies, usos e intensidades	52
4.4.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico	52
4.5. ALTERNATIVA 3	54
4.5.1. Descripción de la alternativa.....	55
4.5.2. Superficies, usos e intensidades	55
4.5.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico	55
5. DESCIRPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA	58
5.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	58
5.2. OBJETO DE LA ORDENACIÓN	58
5.3. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	59
5.4. ZONIFICACIÓN DE USOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	59
5.5. ANALISIS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE Y JUSTIFICACION DE LAS INCORPORADAS	70
5.6. SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	75
5.7. FICHAS URBANÍSTICAS MANZANAS.....	78
5.8. COMPROMISOS, DEBERES Y CESIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN	80
5.9. PROGRAMA FUNCIONAL DE LAS PARCELAS PRIVADAS 5 Y 6	82
5.10. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	84
5.10.1. Criterios generales de paisaje.....	84
5.10.2. Tratamiento de las intervenciones sobre los espacios verdes	85
5.10.3. Tratamiento de las intervenciones sobre los movimientos de tierra	85
5.10.4. Tratamiento de las intervenciones sobre la red viaria	85
5.10.5. Tratamiento de las intervenciones sobre las instalaciones	86
5.11. ESQUEMA DE LA NORMATIVA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	86
5.11.1. Normativa territorial y sectorial de aplicación	86
5.11.2. Instrumentos de ordenación que se verán afectados por el PII	88

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1. EQUIPO REDACTOR.

DIRECCIÓN Y REDACCIÓN

Leon Benazerraf Botbol, colegiado 9.634 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

A-cero, Torres y Llamazares s.l.p., sociedad colegiada nº70.918 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

COLABORADORES EN LA REDACCIÓN:

Agustín Cabrera Domínguez. CF Cabrera-Febles, Arquitectura, Paisaje y Urbanismo(arquitecto).

Eduardo Ángel Risueño Díaz (Licenciado en Derecho).

Miguel Francisco Febles Ramírez (Licenciado en Geografía e Historia).

Carlos Díaz Rivero (Economista).

Francisco Manuel Torres González (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos).

Ambrosio Rodríguez García (Ingeniero Industrial).

Ángel Rivas Ladrón de Guevara (Ingeniero de sistemas).

1.2. ENTIDAD PROMOTORA.

Con anterioridad se inició la tramitación del presente Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” con la promotora:

RADIO BLANCA S.A.

Calle José Isbert, nº8, Pozuelo de Alarcón, 28.223 Madrid

Representante: D. Blas Herrero Fernández

Actualmente el promotor a todos los efectos es:

IMAGINE GREEN STUDIOS, S.L.U.

Calle Alfonso Bethencourt, 34, 38002 Santa Cruz de Tenerife

Representante: Blas Herrero Fernández

1.3. ANTECEDENTES.

Con anterioridad se ha presentado una documentación para la declaración de Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”.

El presente documento se basa en dicha documentación elaborada por el estudio de arquitectura A-cero, Torres y Llamazares s.l.p., y presentada por la entidad RADIO BLANCA, S.A.

1.4. CONTENIDO DE LA PRESENTE FASE DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.

Los documentos que acompañan la presente fase del Proyecto de Interés Insular del complejo cultural y audiovisual Imagine Green Studios son los siguientes:

- A. PROYECTO DE INTERES INSULAR. PII.
 - I. DOCUMENTACIÓN SUSTANTIVA. DS
 - II. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PU.
 - II.A. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA PUBLICA
 - II.B. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA PRIVADA.
 - III. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. PE.
- B. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL. DA.
 - I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.
 - II. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA.
 - II.A. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
 - II.B. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y LA PARCELA.

2.1. OBJETO DEL PII Y ORGANIZACIÓN DE ACTIVIDADES Y SERVICIOS.

Como se ha expuesto en el apartado 1.2. “Objeto del Proyecto de Interés Insular” de la Memoria Justificativa, el objeto del PII corresponde al proyecto denominado comercialmente Imagine Green Studios, IGS, que constituye un equipamiento cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, de formación en diversas áreas de la creación y la industria audiovisual, de realización de eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas y de divulgación entre la población de la actividad cultural audiovisual desde sus orígenes, con una oferta de servicios integrales de producción, postproducción y formación audiovisual.

Dentro del programa de introducción en el mercado que se contempla, probablemente la parte más innovadora serán los estudios de rodaje, los cuales se compondrán de 12 platós, siendo 6 de ellos dobles, de tal manera que se pueden llegar a albergar simultáneamente hasta 18 producciones audiovisuales independientes. Las superficies comprenden sets de rodaje desde los 1.625,00m² hasta los 3.250,00m² (teniendo una potencial configuración futura que permitiría un plató de rodaje combinado de hasta 5.000m²) para la producción de contenido audiovisual, lo que permitirá acoger las tareas de ejecución de producciones y rodajes de categoría internacional.

Para poder competir con los otros estudios a nivel internacional, uno de estos platós dispondrá desde el primer momento de la tecnología más avanzada, la cual se irá incorporando al resto de espacios respondiendo a la alta demanda de entornos digitales, incorporando los siguientes elementos:

- Platós LED
- Realidad virtual
- Paneles móviles de ciclorama

La autonomía de servicio de cada plató será facilitada con la integración en cada unidad de las instalaciones que permitan atender autónomamente una producción completa.

Instalaciones y servicios en los platós

- Talleres
- Almacenes
- Backstage
- Oficinas
- Salas de reuniones
- Cocina
- Vestidores
- Salón de peluquería
- Salón de maquillaje



El complejo contará con dos platós acuáticos para rodajes en exterior e interior. Este último se despliega en un set de 2.250,00m² que dispondrá de un tanque de 600m² y 9,00m de profundidad, y estará dotado de la más alta tecnología y todas las facilidades posibles de rodaje en inmersión. Esta unidad realmente única en Europa, junto con el set acuático exterior contiguo (con una lámina de más de 3.000m² y disfrutando de un tiro de cámara directo sobre el Océano Atlántico) conformen unas de las principales fortalezas del complejo, estableciéndose, gracias a su gran polivalencia, como un centro de primer orden en lo que a rodajes de escenas acuáticas se refiere. Todos los sets dispondrán de las instalaciones precisas para que las producciones en curso puedan, de manera independiente y confidencial, disfrutar de una completa oferta de servicios a la producción, incluyendo la provisión de todas las infraestructuras auxiliares precisas como talleres de fabricación de decorados y vestuario, almacenes de decorados, materiales y maquinaria, y servicios (decoración, maquillaje, vestuario, peluquería, equipamientos, etc.) para asegurar la máxima calidad de los trabajos. La formación de los equipos técnicos especializados en cada uno de estos oficios será garantizada gracias a los centros de formación y capacitación que dotarán de los recursos humanos cualificados que precisa la industria audiovisual.

De modo complementario, IGS tiene prevista una zona de servicios técnicos que complementarán las necesidades particulares de cada producción, facilitándoles todos los materiales y servicios mediante una gestión centralizada.

Servicios

Estos servicios ya estarán presentes en los estudios, por lo que serán **prestaciones adicionales** a los ya existentes.

- Decoración y atrezo (Carpintería, diseño gráfico, artes plásticas, etc.)
- Maquillaje
- Vestuario
- Peluquería
- Equipamientos (cromas, efectos especiales, etc.)

- Gestión de la producción y del equipo
- Actividades bancarias
- Contabilidad
- Asesoría
- Consultoría
- Marketing
- Relaciones laborales
- Fiscalidad

Talleres

Gran parte de estos servicios se encontrarán y ofrecerán en los talleres y espacios auxiliares a la producción.

- Almacenes de:
- Decorados y atrezo
- Materiales
- Maquinaria y equipos

Talleres de fabricación de decorados y vestuario
Camerinos

Así mismo, se dispondrá de un Backlot para rodaje exterior de casi 70.000 m² permanente, único en España, el cual proporcionará la capacidad de replicar exteriores (equipos dedicados a la construcción artística) capaces simular los escenarios de cualquier parte del mundo o recrear espacios ficticios. El diseño del backlot permite la realización de rodajes simultáneos, contando con una zona permanente y otra diáfana adaptable con la finalidad de construir decorados específicos para producciones particulares.

Zona permanente



El Backlot dispondrá de una zona permanente de los escenarios más habituales en

Dotación técnica

Estará dotado de las **últimas tecnologías en comunicaciones** y dispondrá de **suministro eléctrico**. Gracias a esto, se podrá reproducir el ambiente perfecto para cualquier momento del día o del año mediante los efectos de iluminación y ambientales.



Espacios

Integra espacios únicos, ya sean acuáticos, desérticos o selváticos que, combinados con el clima de Tenerife, conformarán un espacio único para el rodaje de exteriores.

Paralelamente, el equipamiento con que se dotará a los estudios de postproducción permitirá garantizar una oferta integral de servicios para la producción y postproducción audiovisual (edición digital, realidad virtual, realidad aumentada, conectividad, inteligencia artificial, ciberseguridad, efectos especiales y sala de montaje), incluyendo la última tecnología repartida en salas y cabinas que abarcarán 2.400,00m² de IGS.



Contará con la tecnología más innovadora, incluyendo lo último en:

- Edición digital
- Realidad Virtual
- Realidad Aumentada
- Conectividad
- Inteligencia Artificial
- Ciberseguridad
- Efectos especiales o visuales
- Salas de montaje

Servicios de sonido

- Mezclas.
- Foley.
- Dobladges.
- Restauración de sonido digital.
- Sincronización de sonido.
- Servicios de descripción de audio.
- Incorporación de música y soundtracks.

Servicios de video

- Salas de proyección habilitadas con mesas de edición, butacas y proyectores, en donde visualizar la edición en tiempo real.
- Etalonaje.
- Servicios de subtitulación.
- Corte y ajuste de escenas.
- Transcripción de formatos.

En el área de creación audiovisual destaca el laboratorio de I+D+i, con el cual se asegura el uso de la incorporación continua de la tecnología más innovadora en cada uno de los procesos de producción audiovisual tanto en la fase de creación como en la de producción y postproducción. Este espacio ocupará 5.400m² y se estructura en tres ámbitos:



Think Tank

Mediante un 'think tank' o **laboratorio de ideas**, se podrán crear formas nuevas de producción en el laboratorio de I+D+i.



Postproducción

La postproducción de "efectos especiales" es aquella que va **más allá de las ediciones básicas**. Incluye aspectos como **desarrollos de software específicos para producciones** por lo que este tipo de postproducción estará muy **presente en** laboratorios de I + D + i.



Laboratorio de investigación

El laboratorio I+D+i incluirá a su vez, un laboratorio de **investigación permanente**, el cual **combinará ingeniería con creación audiovisual y virtual** para garantizar los mejores resultados.

Como quedó de manifiesto anteriormente, el complejo IGS está diseñado para configurarse como un clúster para que las empresas punteras del sector audiovisual puedan alojar y desarrollar en él sus trabajos, constituyendo una oferta competitiva de servicios de producción que posicione a Canarias como primer polo de atracción de la creación y producción audiovisual europea. Para que ello sea posible se han previsto zonas auxiliares en una dimensión de 9.300 m² para albergar oficinas, salas de reuniones, fitness, etc... El proyecto contempla un diseño cuidado de estas zonas en el que el espacio se adapta al profesional para que el desarrollo de su actividad se realice en un entorno amable que cuide su actividad profesional y también su descanso y ocios, un espacio sugerente de conformidad con los estándares ergonómicos más elevados donde se cuide no sólo el bienestar físico y mental del empleado, sino que se contagie una experiencia estética atractiva que favorezca la motivación y su deseo de localizar en Imagine Green Studios su siguiente producción. Estos espacios tienen como misión esencial cuidar y dar confort tanto al personal de IGS, como a las empresas instaladas en el Centro, así como de las compañías que estén llevando a cabo producciones de forma temporal en IGS.

Las salas y oficinas contarán con la **necesaria equipación y con una solución de conectividad** que cumpla con los estándares de seguridad requeridos por la industria que permita a las productoras trabajar en el nuevo entorno con seguridad y sin riesgos.



Podrán ser usuarios de las salas los siguientes colectivos:



Personal del centro IGS



Empresas instaladas en el centro



Productoras que estén llevando a cabo producciones en IGS

Las oficinas y salas de reuniones serán **espacios complementarios a los platos** y permitirán acoger a todo el personal de las producciones



Todos los grandes estudios de producción analizados ofrecen salas de reunión y oficinas, pero no todos ofrecen soluciones de conectividad eficientes. IGS ofrecerá conectividad mundial a gran velocidad y posibilidad de colaboración en remoto, dando seguridad en la transferencia de la información, soluciones de almacenaje y soporte técnico 24/7.

	SALAS DE REUNIÓN	OFICINAS	CONECTIVIDAD SEGURA
IGS Imagine Green Studios	✓	✓	✓
PARC AUDIOVISUAL DE CATALUNYA	✓	✓	
TELEVISIÓ DE CATALUNYA	✓	✓	
PINEWOOD	✓	✓	✓
LUCE CINECITTÀ	✓	✓	
KOBRA	✓	✓	✓
STUDIO BABELSBERG	✓	✓	

Otro pilar relevante en la oferta de IGS estriba en el Campus Educativo ofertará formación superior (posgrado) y formación en capacitación profesional en la industria audiovisual. La educación superior se articulará principalmente a través de másteres, cursos superiores y posgrados de especialización en el sector audiovisual con un enfoque práctico. Y, por su parte, el bloque destinado a la capacitación profesional estará formado por dos áreas:

- Un área de capacitación en imagen y sonido y oficios audiovisuales de formación, muy enfocada a profesionales canarios que deseen aprovechar su experiencia y conocimientos en profesiones y estudios operativos en las diversas industrias y servicios para destinarla al ámbito audiovisual.
- Una escuela de capacitación de expertos técnicos con experiencia ya en el ámbito audiovisual para incrementar su especialización con una formación dedicada.

El esquema organizativo de este Campus se sintetiza en los dos siguientes gráficos:



Reseñar qué en la actualidad la impartición de másteres y posgrados en el sector audiovisual en Canarias resulta muy escasa, por lo que la oferta de IGS significará una nueva vía de explotación.

La oferta de másteres y posgrados es menor que la de titulaciones de grado superior, especialmente en Canarias, en donde hay ciertas áreas para las cuales no existen másteres ni posgrados.



IGS dispondrá de una **escuela** en la que los **profesionales del sector** podrán ampliar sus conocimientos.

El área de formación abarcará casi todos los ámbitos profesionales relacionados con el sector audiovisual. Desde artesanos y carpinteros a maquilladores o especialistas de cámara.



El Centro IGS contribuirá a la **mejora de las capacidades** de los profesionales del sector audiovisual y a dotar de **skills avanzados** que **demandan el mercado**.



Se generará un **ecosistema de formación y empleo dentro de los estudios**, pudiendo contratar a los profesionales formados.



IGS será de los pocos estudios en Europa que ofrecerá **cursos de capacitación de expertos**, atrayendo de esta manera a profesionales internacionales al complejo.

*El centro de capacitación y formación profesional implicará la creación de un ecosistema del cual se verán beneficiados tanto el centro como los expertos, apareciendo **sínergias de la capacitación de expertos con el centro**:*



Oferta única

El Centro IGS contribuirá a la **mejora de las capacidades de los profesionales del sector audiovisual** y a dotar de **skills avanzados** que actualmente demanda el mercado.



De las grandes productoras a nivel europeo y nacional, no existe una amplia oferta de cursos orientados a ya expertos del sector. Disponer de un centro de capacitación supone una atracción para aquellos profesionales interesados en ampliar sus conocimientos y perfeccionar los ya existentes.

Ecosistema de formación y empleo

El centro de capacitación generará un ecosistema de formación y empleo dentro de los estudios:

Realización de prácticas en los estudios y posibilidad de contratación por parte de IGS o las empresas instaladas en el centro de los profesionales del sector formados en el centro de capacitación y formación profesional.

Interacción entre los diferentes profesionales del sector favoreciendo la creación de relaciones laborales.



Aprovechamiento de instalaciones y servicios útiles de los estudios del centro IGS para realizar clases y talleres específicos.

La oferta del Complejo de IGS culmina con una explanada en la que se podrán presentar proyectos culturales, escénicos o eventos, como incluso preestrenos de películas. Este espacio ofrece, además, un gran potencial para acuerdos de colaboración con el municipio a fin de acoger o desarrollar conjuntamente actividades culturales, facilitando que el complejo esté conectado también con sus conciudadanos.

A modo de conclusión, se recoge en el siguiente gráfico de forma comparativa la oferta de servicios que presenta IGS respecto de los otros grandes estudios de producción y postproducción audiovisual existentes en Europa.

	Estudios de producción					
	IGS Imagine Green Studios	MARVEL STUDIOS CITE	PINEWOOD	STUDIO BABELSPERG	CARTUJA	
Producción audiovisual	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Backlot permanente	✓	-	✓	✓	✓	✓
Laboratorio de investigación	✓	-	✓	✓	-	✓
Explanada de eventos	✓	-	-	✓	-	-
Restauración	✓	✓	-	✓	-	✓
Formación	✓	✓	-	✓	-	-
Visitas turísticas	✓	-	-	-	✓	✓

IGS dispondrá de instalaciones de producción audiovisual como plátos de rodaje, estudios de postproducción y salas y oficinas

IGS será de los pocos estudios en España que dispongan de un backlot.

IGS dispondrá de un **centro de I+D+i en el sector audiovisual**. Parc Audiovisual de Catalunya dispone de un centro de investigación.

Igual que en la explanada de eventos de IGS, **Cartuja Center Cite** dispone de la plaza **cite** y el arena en donde se pueden realizar variedad de eventos.

IGS dispondrá de **servicios de catering**.

IGS ofertará **FPs, másteres, posgrados y capacitación de expertos**. La oferta de los centros que dan formación no es tan completa como la de IGS.

IGS es el único espacio que ofrece **visitas integralmente turísticas**, ya que las que se realizan a los otros centros son asistencias a eventos

2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO ELEGIDO.

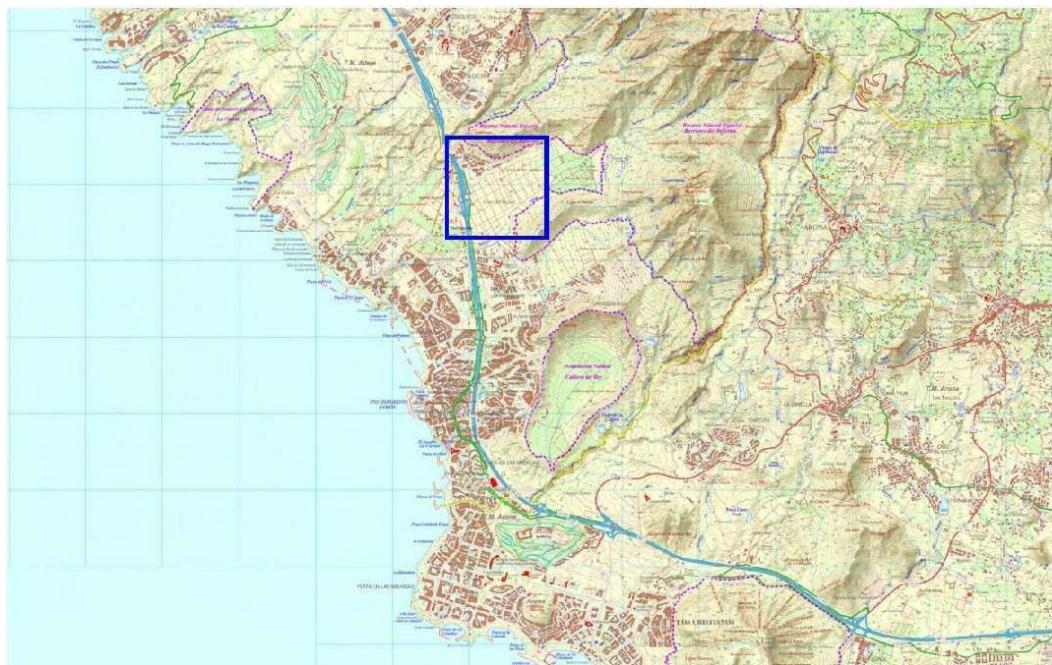
2.2.1. Localización y ámbito del proyecto.

El ámbito de ordenación sobre el que se prevé el desarrollo del complejo se ubica en la vertiente suroeste de la isla de Tenerife, en la zona denominada Llano del Majano – Llano de las Aulagas, situado en la zona entre el núcleo capital del municipio de Adeje y el núcleo turístico de Costa Adeje, quedando delimitado por su borde Oeste por la calle Budapest, que conecta dicho núcleo con el pueblo de Fañabé, situado al Norte del ámbito, en paralelo a la cercana Autopista del Sur (TF-1).

La superficie del ámbito asciende a 400.037,58 m² y corresponde mayoritariamente a la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad de Adeje con número 24.653, tomo 1.204, libro 299, folio localizada como parcela 492 polígono 4. Las Casitas de Adeje que dispone de 400.000,00 m² más una propiedad demanial municipal de 37,58 m² totalizando el ámbito.

La parcela privada presenta una pendiente descendente desde su linde Noreste hasta su encuentro con la calle Budapest. El terreno se organiza en bancales de grandes dimensiones que permiten salvar el desnivel existente, que va desde los 92 m.s.n.m. en la esquina suroeste del ámbito hasta los 147 m.s.n.m. en el linde sureste de la misma.

La parcela estuvo ocupada en su momento por fincas dedicadas al cultivo del plátano, las cuales se extendían más allá del propio ámbito, en una zona perfectamente delimitada por el vial y los barrancos presentes en los extremos Norte y Sur.



localización de actuación

2.2.2. Morfología y estructura territorial.

El paisaje actual del ámbito considerado presenta las características propias del tradicional espacio agrícola del cultivo del plátano, si bien dicha actividad fue abandonada desde mediados de los años 90.

Del análisis de las ortofotos históricas, se deduce, en concreto, que el proceso de desaparición del cultivo se produjo en el período comprendido entre 1987 y 1994.



Ortofoto 1987. IDE Canarias.



Ortofoto 1994. IDE Canarias



Ortofoto 1997. IDE Canarias

Como resultado de dicha actividad, el territorio se organiza mediante amplios bancales sobre los cuales todavía quedan restos de la red de acequias que permitían el riego de la explotación.



Vista general del ámbito de actuación.

La estructura abancañada permite minorar el impacto del desnivel natural del terreno, y define la topografía actual del solar, con largos muros de piedra paralelos a la pendiente y acequias en desuso desarrollándose

aprovechando la misma. Fruto de la larga falta de actividad sobre el solar, no presenta vegetación alguna más allá de los herbazales que subsisten con el agua de las precipitaciones.



Estructura de muros y acequias que estructuran el territorio.

En el interior del ámbito, debido a las necesidades de la actividad anterior, quedan las trazas de los caminos usados para acceder a cada una de las parcelas de cultivo.

El línde Oeste de la parcela queda constituido por la calle Budapest, que discurre en paralelo a la Autopista TF-1. El encuentro del ámbito con dicho vial se produce mediante un talud de altura creciente de Sur a Norte, alcanzando su máximo desnivel en el entorno del nudo de la TF-1 con la calle Budapest y el resto de vías municipales que permiten el acceso a dicho vial.

En el línde Sur se encuentra el Barranco de Fañabé, catalogado por el Consejo Insular de Aguas y que supone la separación física entre el ámbito considerado y la parte Norte del núcleo de Costa Adeje. Dicho barranco recorre todo el línde Sur de la parcela hasta que se produce su entubado para atravesar la Autopista TF-1.

Al Norte se encuentra el núcleo de Fañabé que con su trazado viario define el límite septentrional del ámbito de actuación, acotado por un nuevo barranco, el cual no está incluido en el catálogo del consejo insular y presenta una cuenca menor, encontrándose también canalizado a su paso por la autopista.

Al Este la finca agraria continúa con similares características. En este punto cardinal el límite del ámbito de actuación sólo viene determinado por la propiedad de los terrenos considerados.

El ámbito está básicamente desocupado y únicamente incluye tres edificaciones. Una primera cercana al enlace de la autopista, actualmente sin uso, que presenta dos alturas y que estuvo en su momento al servicio de la actividad agraria.



Edificación de uso agrario en estado de abandono.

Por otra parte, en la esquina suroeste se ubica actualmente el Depósito Municipal de Vehículos de Adeje, el cual se encuentra en precario y cuya desaparición se contempla en la propuesta. Contiguo a éste, siguiendo el curso del Barranco de Fañabé, se encuentra un depósito de agua, actualmente también en desuso.

2.2.3. Usos actuales.

Como se indicaba anteriormente, el ámbito de actuación correspondía básicamente con una antigua explotación agraria dedicada al cultivo del plátano, abandonada décadas atrás, encontrándose dichas tierras sin actividad alguna actualmente.

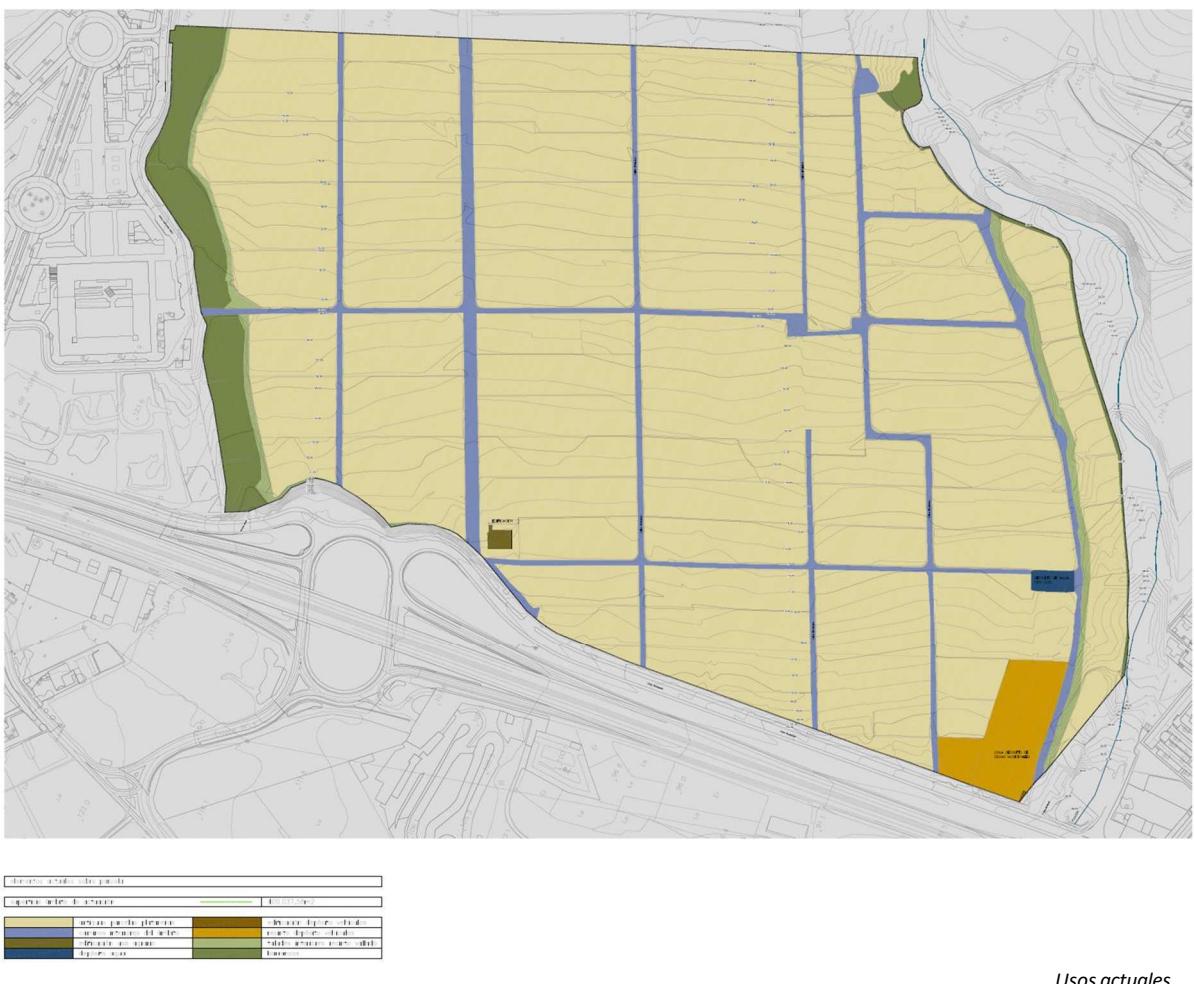
Como vestigios de dicha actividad pretérita aparecen las dos edificaciones señaladas, además del depósito de agua que, entre otros, abastecería la red de acequias previstas para el riego de la plantación y que se extienden por gran parte de la superficie del ámbito colonizando los bancales ejecutados para permitir la explotación de dichas tierras.

En la esquina suroeste de la parcela se encuentra actualmente el Depósito Municipal de Vehículos de Adeje. Dicha instalación presenta una pequeña edificación para usos administrativos y una explanada en la que se almacenan los vehículos retirados por los servicios municipales.



Vista aérea del ámbito y su entorno cercano.

Por su emplazamiento, limitando con la TF-1 en su conexión con la red viaria de accesos al barrio de Miraverde y el núcleo de Fañabé, y delimitado en su linde Norte por el entramado de las calles que configuran el frente edificado de las urbanizaciones que lo delimitan, el tráfico rodado se convierte en uso constante que caracteriza el entorno inmediato del ámbito delimitado.



2.2.4. Estructura viaria.

El ámbito objeto del Proyecto de Interés Insular se encuentra delimitado en su zona Oeste por la Calle Budapest, la cual conecta el barrio de Miraverde, ubicado en la zona norte del núcleo de Costa Adeje con el núcleo de Fañabé, y discurre de manera paralela a la autopista TF-1, la cual enlaza con dicho viario en el nudo ubicado en su kilómetro 78, situado en las inmediaciones del propio ámbito.

Dicho nudo, además de permitir el acceso a las zonas señaladas, también soporta gran parte del tráfico que dirige a la zona costera norte de Costa Adeje, incluidos los establecimientos hosteleros que se ubican alrededor de la Playa del Duque, Playa El Beril, Playa de la Enramada y el núcleo de La Caleta.

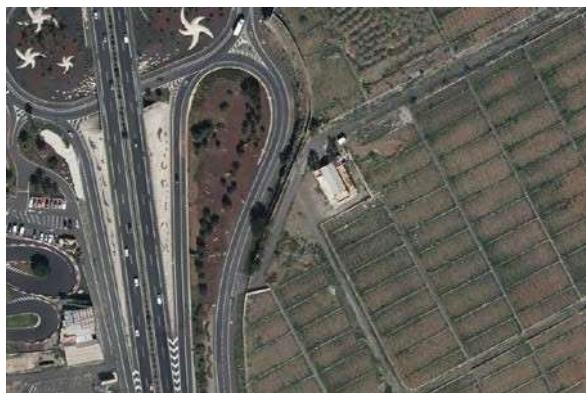
Si bien dichos viales son exteriores al ámbito, su carácter limítrofe con el mismo hace necesario tener en consideración el tráfico generado por los mismos en el entorno de éste.

En su zona norte, pero fuera igualmente del ámbito, éste se encuentra limitado por el vial que rodea el núcleo de Fañabé, la Calle Montaña Clara, cuyo tráfico se reduce a dar servicio a las viviendas unifamiliares que constituyen el uso mayoritario de la edificación que configuran el entorno del ámbito en dicho borde.

Los lindes Este y Sur están configurados, respectivamente, por la continuación de la antigua explotación agraria y el Barranco de Fañabé respectivamente.

Dentro del ámbito no existe un viario asfaltado o regulado, si bien aparece una red de caminos interiores, todos ellos de grava y/o arena de carácter meramente funcional para el desarrollo de la actividad agraria. Su trazado es básicamente ortogonal, con dos ejes marcados por la orientación de los bancales (Norte-Sur) y aquellos perpendiculares a la pendiente máxima del terreno (Este-Oeste).

El viario se conecta con el entorno más inmediato básicamente en dos puntos. Con la calle Budapest en el entorno del nudo de la Autopista TF-1 en lo que parece el acceso principal a la explotación, y con la Calle Montaña Clara en su parte más baja.



Conexiones de la red de caminos interiores con los viarios limítrofes.

2.2.5. Parcelario.

El ámbito de ordenación está configurada por la parcela de propiedad privada que pertenece al promotor correspondiente a la parcela 492 polígono 4. Las Casitas. Adeje. Está tiene como referencia catastral 38001A004004920000LJ y una superficie de 400.000,00 m². También por una pequeña parcela pública de afección fruto de la implantación.

Según los datos que figuran en dicha administración, el ámbito de ordenación considerado tiene una superficie gráfica de **400.037,58 m²**.

Resultando:

ÁMBITO ORDENACIÓN. PROPIEDAD PRIVADA.	400.000,00 m²
PARCELA AFECTADA 1. PROPIEDAD DEMANIAL MUNICIPAL.	37,58 m²
TOTAL ÁMBITO	400.037,58 m²

Se representa gráficamente en el plano DS.IN.03.a.



PARCELA 1. PARCELA P. PRIVADA
SUPERFICIE. 400.000,00 m²



PARCELA 2. ZONA PUBLICA
SUPERFICIE. 37,58 m²



AMBITO DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE. 400.037,58 m²



Fruto de la intervención se estima que la afección en la ejecución sobre zonas exteriores del ámbito de 9.216,05 m².



PARCELA APROBADA POR EL
PÓBLICO MÍNIMO DE ORDENACIÓN

2.2.6. Variables ambientales.

El análisis detallado de las variables ambientales se realiza en el Documento Ambiental Estratégico. Dentro de este documento se analizan las siguientes variables:

- la biodiversidad,
- la población,
- la salud humana,
- la fauna,
- la flora,
- la tierra,
- el agua,
- el aire,
- los factores climáticos,
- su incidencia en el cambio climático,
- los bienes materiales,
- el patrimonio cultural,
- el paisaje

De cara a la consideración de la incidencia del Proyecto de Interés Insular sobre las características ambientales, se deben hacer las siguientes anotaciones iniciales:

- a. Es evidente el grado de antropización previa del área de estudio y su entorno (TF-1), donde el Proyecto de Interés Insular viene a proponer la incorporación de la ordenación pormenorizada para el desarrollo de un proyecto de urbanización para la implantación de IMAGINE GREEN STUDIOS, un clúster especializado en Producción Audiovisual (platós, exteriores e interiores, incluido uno acuático, espacios edificados para servicios a los platós, y espacios edificados para educación y formación y exposición, etc.). Este suelo ocupa una superficie total estimada de 40 ha.
- b. Este espacio se encuentra circundado por el continuo urbano de Playa Las Américas – Costa Adeje al sur, la TF-1 y sus vías de servicio (calle Budapest) al oeste, el núcleo de Fañabé al Norte, del que se separa por la calle Montaña Clara y un barranquillo que termina conectado con el Barranco Fañabé; y el resto de la explotación agraria, que presenta las mismas condiciones que las parcelas incluidas dentro del PII, al Este.
- c. Las parcelas actuales de la explotación agraria son espacios transformados a través de sorribas (aporte de suelo de otras zonas) para servir a la antigua explotación agrícola, abandonada hace varias décadas. Este suelo se debe entender como un recurso escaso y no renovable, no solo por el propio significado que el suelo fértil tiene en territorio finito como es una isla, sino por el esfuerzo económico que en su momento supuso la excavación en otro espacio geográfico (Norte) y su traslado y distribución en su localización actual, con la correspondiente huella paisajística en ambos puntos.

La aportación de suelo no se ha podido cuantificar toda vez que no se conoce la topografía del terreno original, por lo que teniendo en cuenta los aportes de suelo en otras explotaciones cercanas, se ha estimado un perfil de suelo de aporte de unos 60 cm de media. Teniendo en cuenta la superficie estimada de este tipo de suelos, según el análisis del valor agrológico del suelo realizado anteriormente, se queda en un volumen de suelo de 172.782 m³.

- d. Las huellas que quedan de la transformación del terreno por parte de una explotación agraria típica del sur de Tenerife (estructura rectangular, organizada a través de caminos formando cuadrículas casi perfectas, muros de piedra seca, restos de atarjeas, etc.) carecen de valor patrimonial, salvo la propia documentación de su existencia en el pasado a fin de que quede constancia en el futuro de esta forma de intervenir en el territorio.
- e. El vigente PIOT reconoce la zona como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica, con el objeto de proTEGER LA SUPERFICIE AGRARIA. Además, en el Plan General de Ordenación de Adeje se corresponde con Suelo Rústico Común.
- f. Según se ha podido comprobar a través del análisis de las ortofotos históricas la parcela se encuentra en ESTADO DE ABANDONO DESDE MEDIADOS DE LOS AÑOS NOVENTA.
- g. Dentro del ámbito del PII se encuentra UN TRAMO DE CAUCE DEL BARRANCO DE FAÑABÉ, el cual en ningún caso se ve afectado por la actuación que se pretende realizar.
- h. Este abandono no ha sido el suficiente para que la vegetación natural recupere dicho espacio, encontrándose un espacio de lenta recuperación natural.
- i. La cercanía a núcleos de población, lo ha convertido en un espacio periurbano de uso habitual por los habitantes de la zona (paseo, paseo de perros, deporte, hípica, ciclismo, pista de aterrizaje de parapente, escombrera con el abandono de utensilios etc.) y ocupado por animales domésticos asilvestrados.
- j. No se ha detectado presencia de especies de interés para su protección y según los estudios específicos que se han realizado para confirmar la presencia de algunas especies identificadas por las fuentes oficiales, las condiciones del terreno, sobre todo en lo relativo a su uso por la población local, no lo hacen favorable.

- k. Lo que sí se ha detectado algunos conjuntos puntuales de especies exóticas invasoras respecto a las que, aprovechando el proyecto de urbanización, se propondrá su erradicación.
- l. Por sus condiciones topográficas actuales es un espacio que, a pesar de sus dimensiones (40 ha.) no es visible de gran parte del territorio que lo circunda, salvo las zonas urbanas de contacto inmediato (núcleo de Fañabé, urbanización de La Era Nueva).
- m. El fondo del espacio está constituido por los Roques de El Conde, Imoque, Abinque y de Los Brezos, restos del Macizo del Roque del Conde.
- n. A pesar de que las propuestas no intervienen sobre el barranco de Fañabé este debe ser valorado como elemento fundamental de desagüe del territorio y por lo tanto se debe mantener funcional y no ocupar su cauce, además de por ser un espacio donde se preserva una escasa representación del HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos.

Teniendo presente lo anteriormente expresado, se entiende que se deben valorar las distintas características ambientales descritas en el apartado 3 del documento ambiental estratégico, aunque prestando especial atención a las siguientes:

- Protección y/o recuperación del suelo agrario de aporte (valor edafológico del suelo)
- Flora, con especial atención a las especies exóticas invasoras
- Paisaje desde la perspectiva visual
- Patrimonio agrario, para poder documentar el uso anterior de las parcelas

Además, desde el punto de vista territorial es importante confirmar la no ocupación del barranco de Fañabe, tanto por su propia función hidrológica como por la presencia de Baleras (*Plocametum pendulae*), reconocidas como HIC (5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos).

2.2.7. PATRIMONIO CULTURAL

Como última variable a considerar en el análisis, se presta especial atención a la identificación del conjunto de bienes y entornos catalogados, así como de aquellos no catalogados que merecieran ser conservados.

En este sentido, el art. 35 de la Ley 21/2013 señala la necesaria evaluación de los efectos previsibles del proyecto sobre los bienes materiales, incluyendo el patrimonio cultural.

Sobre este particular, se ha constatado que no existen elementos patrimoniales inventariados dentro de la zona de estudio. El elemento más próximo del que se tiene constancia (Bien de Interés Cultural) se sitúa a más de 425 m. de distancia al NE del área de estudio.

Figura 53. Patrimonio cercano



Fuente: Bienes de Interés Cultural (Cabildo Insular de Tenerife).

La Zona Arqueológica Morro Grueso fue delimitada a través del DECRETO 60/2002, de 6 de mayo (BOC Nº 065. Miércoles 22 de Mayo de 2002) y es una estación rupestre constituida por unos 18 paneles de grabados ejecutados mediante la técnica de incisión, con o sin abrasión. En el Anexo del Decreto se define la localización del mismo en los siguientes términos:

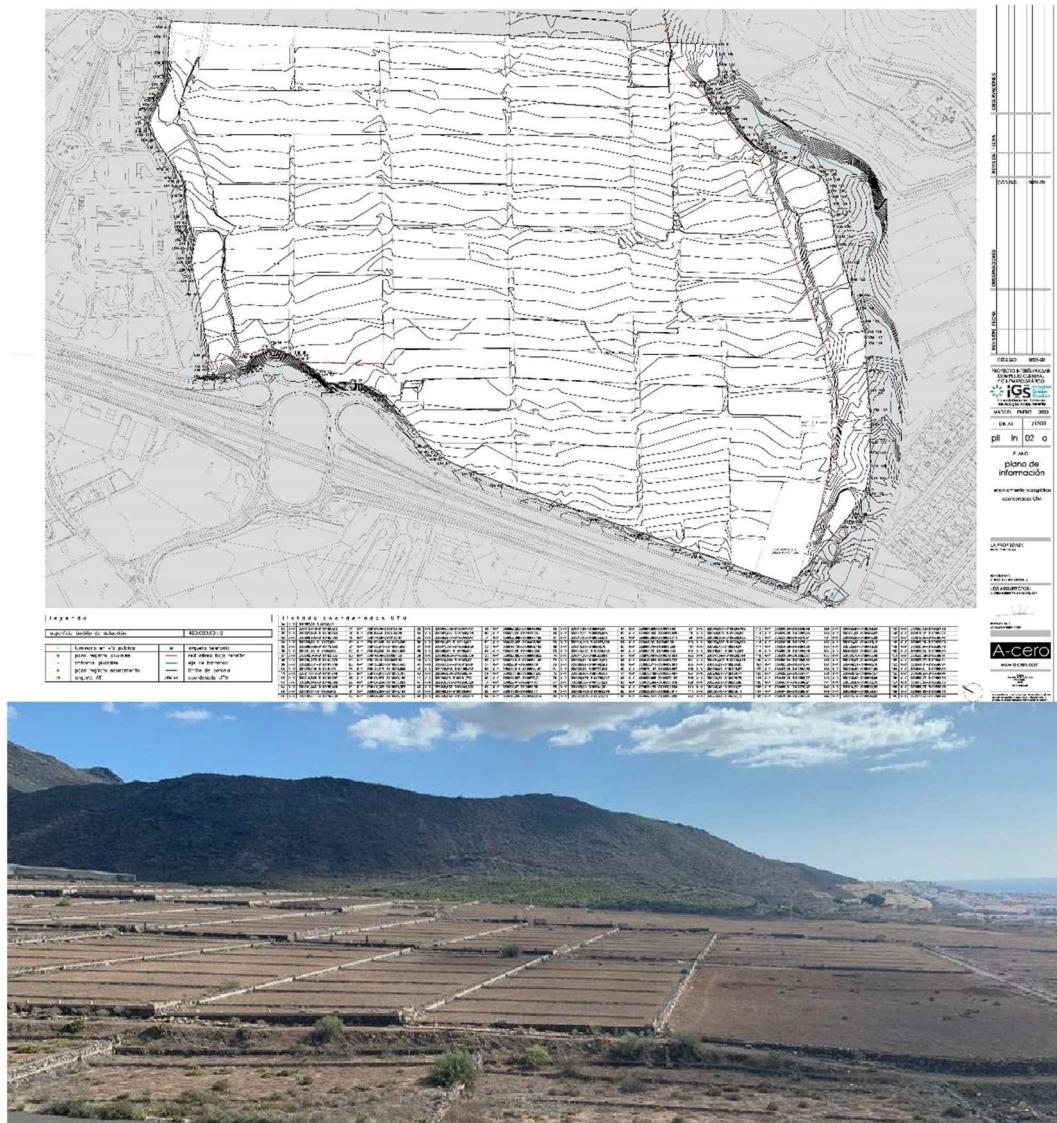
"La Zona Arqueológica de Morro Grueso se localiza en el interflujo comprendido entre los barrancos del Agua, como límite septentrional, y el de Fañabé, como límite meridional. Se trata de un apilamiento de coladas basálticas pertenecientes a la Serie I, que han sufrido un importante proceso de desmantelamiento, configurándose como una alargada arista, de fuerte pendiente, culminada por una alineación de roques basálticos columnares donde se ubican los grabados. La vegetación de la zona se encuentra bastante degradada, correspondiendo al área potencial del tabaibal-cardonal, con especies propias de esta formación, que se alternan con especies de sustitución."

Teniendo presente esta localización, se puede afirmar que no hay afección directa o indirecta posible sobre el Bien de Interés Cultural por el efecto de barrera física que ejerce el Lomo Las Crucitas.

En caso de encontrar algún yacimiento de interés se catalogará y se protegerá debidamente.

Por otro lado, las huellas que quedan de la transformación del terreno por parte de una explotación agraria típica del sur de Tenerife como son las trazas de los caminos usados para acceder a cada una de las parcelas de cultivo formando una retícula cuadrangular, merece un cierto reconocimiento patrimonial. Estas explotaciones agrarias transformaron el territorio en formato común de bancales y, aunque todavía se pueden encontrar muchos ejemplos de este tipo a lo largo del suroeste, acaso sea oportuno empezar a documentar estas explotaciones de cara al estudio histórico y geográfico-patrimonial.

Figura 54. Red caminos interiores de la explotación agraria



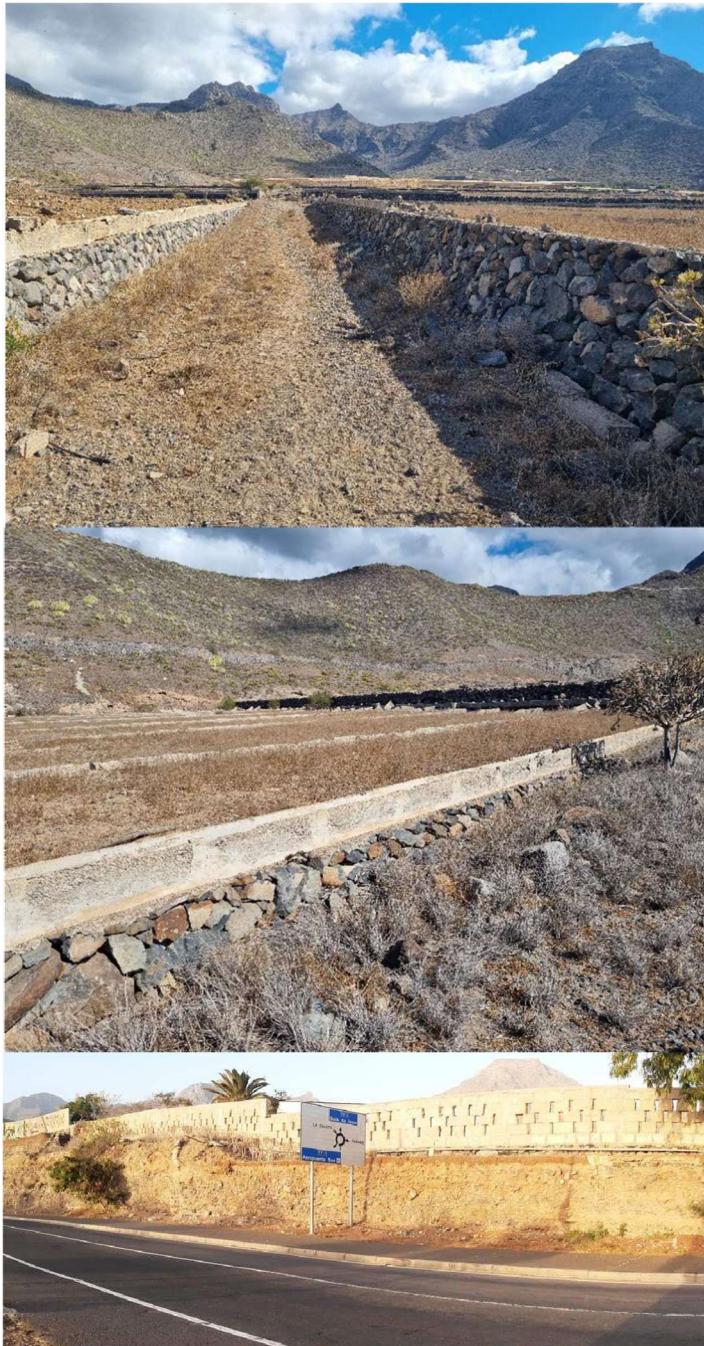
Fuente: Memoria de Ordenación.

Como complemento a esta estructura podemos encontrar interesantes elementos de uso común en este tipo de usos:

- Muros de piedra seca para la construcción de los bancales y mantenimiento de la tierra de aporte.
- Restos de la red de distribución de agua para el riego como son las atarjeas talladas en tosca (o Toba volcánica)¹⁴.
- Muros de cerramiento hechos de ladrillo tallados en tosca que sirven como cortaviento a la vez que permiten la ventilación de la parcela, totalmente necesaria en los momentos en que estuvo cubierta de plataneras.

¹⁴ Su formación nace de violentas erupciones volcánicas que producen esta formación rocosa considerada roca ígnea extrusiva y que se caracteriza por su consistencia porosa y liviana.

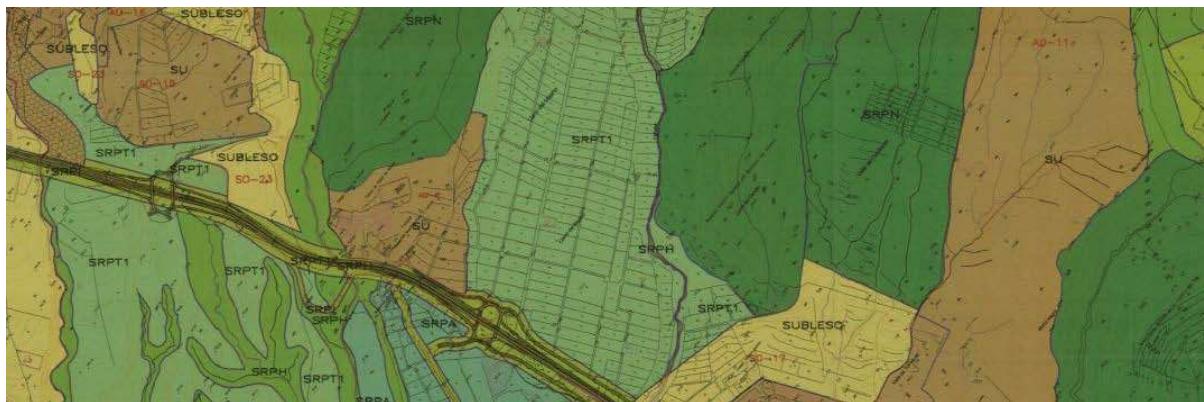
Figura 55. Red caminos interiores de la explotación agraria



3. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ADEJE.

El Plan General de Ordenación del Municipio de Adeje (aprobación definitiva publicada el 02/09/2008 en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 173/08) clasifica y categoriza los suelos que componen el ámbito de actuación como suelo rústico de protección territorial (SRPT1). De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el suelo rústico de protección territorial previsto en el 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 (TRLTC), se corresponde con la categoría de suelo rústico común, la cual integra aquellos terrenos que el planeamiento no incluye en ninguna otra categoría de suelo rústico.



Clasificación y categorización del suelo del Plan General de Ordenación de Adeje

Conviene señalar que este suelo permite acoger la ejecución del Proyecto de Interés Insular, en tanto el artículo 123.4 de la LSENPC establece que éstos “(...) pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo (...”).

El Plan General de Ordenación (PGO) de Adeje distingue los siguientes usos globales (art. 3.1.2. Calificación del suelo):

- a) De carácter dotacional público y de equipamientos privados:
 - Comunicaciones y transporte
 - Áreas libres y zonas verdes
 - Dotacional
 - Servicios e infraestructuras urbanas
- b) De carácter particular:
 - Residencial
 - Turístico
 - Industrial
 - Equipamiento

El PGO remite la regulación de los usos pormenorizados y de sus condiciones generales a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Estas ordenanzas definen para los espacios edificables los siguientes usos: residencial, turístico, industrial, servicios terciarios y dotacional; y para los espacios no edificables los siguientes: transporte y comunicaciones, espacios libres y zonas verdes, y las infraestructuras.

La caracterización de los usos por la normativa municipal no hace mención expresa a la producción cinematográfica y audiovisual. Por su carácter global cultural (resultado de un proceso de creatividad intelectual y artística) y apuesta decidida por la formación y la difusión cultural, con la implantación de centros de acceso público necesarios para ello, estaría comprendido el objeto del Complejo proyectado en la categoría de equipamiento cultural, en este caso con una incidencia insular. No obstante, tal y como se concluyó en el informe técnico del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de 1 de agosto de 2024, el uso característico del ámbito del PII-IGS se debe ajustar al uso declarado en su declaración de interés insular, esto es el uso industrial y de almacenamiento, en la categoría de “industria singular” según el artículo 1.4.2.6. 2-R del PIOT.

3.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT).

Mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), publicado en el B.O.C. nº 140, de 19/10/2002. En 2003 se aprueba la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que obliga a los planes insulares a su adaptación. El Cabildo Insular de Tenerife inicia el proceso de adaptación del PIOT a dicha ley, culminando en 2011 con la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PIOT (Decreto 56/2011, de 4 de marzo, publicado en el B.O.C. nº 58, de 21 de marzo de 2011), que deroga al aprobado por el Decreto 150/2002.

En 2018, el Cabildo Insular toma el Acuerdo de 27 de abril, sobre la modificación del Acuerdo Plenario Insular adoptado en sesión extraordinaria de 2 de marzo de 2018, interpretativo por el que dispone la pérdida de vigencia de determinadas disposiciones del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (conforme a su disposición derogatoria única.3) – B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 62, de 23 de mayo de 2018-.

3.2.1. El Modelo de Ordenación Territorial del PIOT

Según el PIOT, el Modelo de Ordenación Territorial (MOT) constituye una síntesis de la propuesta del Plan Insular para Tenerife hacia la cual han de tender progresivamente los diferentes planes de ordenación (2.1.1.1. PIOT). La principal característica del MOT es *“naturaleza esquemática”*, conteniendo solo aquellas determinaciones *“con efectos estructurantes”* sobre el territorio a escala insular.

Los elementos de ordenación territorial son aquellos que el PIOT considera con capacidad estructurante: la distribución básica de usos, el sistema básico de núcleos urbanos principales, las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos insulares. Las determinaciones del PIOT sobre estos elementos no se traducen en trazados fijos sobre el territorio sino en relaciones que deben mantener entre sí dichos elementos de la ordenación territorial *“independientemente de su ubicación exacta”*. El PIOT considera el MOT *“flexible, global y abierto”*: es una referencia que marca directrices para ser aplicadas de forma diferencial ante distintas opciones concretas de desarrollo; la interpretación de su aplicación debe hacerse en relación con el conjunto de la ordenación insular y los objetivos generales del PIOT, y no respecto a ámbitos territoriales aislados; no establece una ordenación cerrada, dejando aspectos abiertos para ser completados sin distorsionar el esquema general de ordenación (2.1.1.2 PIOT).

El PIOT contiene dos niveles de descripción del MOT, el insular y el comarcal. El primero establece el esquema general de ordenación de la isla, y el nivel comarcal detalla dicha ordenación para ámbitos territoriales más limitados, con cierta homogeneidad interna. El presente Proyecto de Interés Insular se localiza en la Comarca del Suroeste, cuyas líneas básicas de ordenación quedan definidas por el PIOT.

3.2.1.1. El Proyecto de Interés Insular en la estructura de la Comarca del Suroeste

Según el PIOT, la Comarca del Suroeste es en el conjunto insular, el ámbito principal para el desarrollo turístico del futuro, tanto por la entidad de las instalaciones existentes como por las expectativas de desarrollo. Considera que es una de las comarcas de la isla con más posibilidades de crecimiento socioeconómico.

La estructura natural del territorio conlleva a una distribución de los usos principales en franjas horizontales, donde la banda litoral alterna las áreas urbanizadas, la mayor parte turísticas, con las agrícolas, la franja intermedia con un destino mayoritario agrícola intensivo, el eje medianías que soporta los asentamientos principales y la franja superior donde se intercalan zonas agrícolas tradicionales, con zonas naturales y núcleos rurales de interés patrimonial. El ámbito de actuación se encuentra en esa franja intermedia de agricultura intensiva que el PIOT incorpora en la Áreas de Protección Económica 1.

El ámbito concreto de actuación se sitúa en el margen superior del corredor insular (TF-1), entre las áreas urbanas principales de Adeje y Costa Adeje (entre las urbanizaciones Fañabé y Miraverde), ocupando un espacio vacío y abandonado, que estuvo cultivado, y que desde la década de los 90 se encuentra sin actividad productiva. Por el lado suroeste, el ámbito de actuación se encuentra afectado por la línea indicativa del trazado de la variante del corredor insular al oeste de la actual autopista del sur, entre los enlaces de Los Cristianos y Fañabé.

3.2.1.2. La variante del corredor insular sur

El corredor insular sur previsto en el PIOT, se extiende desde Santa Cruz hasta el previsto puerto de Fonsalía. Su trazado coincide con el de autopista TF-1 hasta Guaza, y partir de ahí, el PIOT prevé su desvío por el norte del espacio natural protegido La Caldera del Rey, rodeando las urbanizaciones turísticas existentes de Las Américas y Costa Adeje.

Esta variante aparece recogida en los planos del PIOT denominados “*Modelo de Ordenación Territorial*” y “*Modelo de Estructura Urbana*”, clasificada como “*Red de Nivel Básico*”. Discurre por Áreas de Regulación Homogénea clasificadas de “*Protección Territorial*” en el municipio de Arona y “*Ambiental*” en el municipio de Adeje, y en la parte que afecta al ámbito de actuación discurriría en un ARH de Protección Económica 1.

Esta variante del corredor insular “*se desviará del actual trazado de la TF-1 aproximadamente a 1,5 kms del enlace de Guaza, asegurando la continuidad de los tráficos insulares y definiendo, a partir de ese punto, la entrada en la ciudad turística mediante la reconversión de la actual autopista en arteria urbana*” (2.2.4.5. PIOT). La variante continuará atravesando **en túnel** las estribaciones finales del Macizo de Adeje por la parte superior de la Caldera del Rey para recuperar el actual trazado de la autopista pasada la urbanización de Miraverde y afectando al ámbito de actuación.



Trazado de la variante del corredor sur. Plano del Modelo de Ordenación Territorial del PIOT

En el 2020 se inició por parte de la consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, el “Estudio de Alternativas a la variante TF-1 Las Américas (Guaza-Fañabé)” que tenía por objeto el estudio de la viabilidad de alternativas a dicha variante, principalmente la consistente en el soterramiento de la traza de la TF-1 en el tramo entre el PK 72+000 y el PK 76+000 aproximadamente. En 2021 se aprobó definitivamente la Alternativa 2 propuesta de la obra “TF-1 Tramo Los Cristianos-Fañabé. Aumento de capacidad. Vías colectoras sobre Falso Túnel”. En diciembre de 2021 se aprueba el anteproyecto de dicha alternativa. Este proyecto prevé la ampliación de la autopista en al menos un carril por sentido, cubrir la autopista con un falso túnel y creación y mejora de vías colectoras. Con esta iniciativa, se pretende aportar una solución alternativa a la variante de la Caldera del Rey establecida por el PIOT, que “**discurre por suelo rústico de gran importancia ambiental**”.

La supresión de esta variante del corredor insular **requiere la modificación del PIOT**, sin perjuicio de que dicho proyecto de obra ya da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada ¹.

¹ Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las “Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel”.

3.2.1.3. El Complejo Cultural y Audiovisual como equipamiento insular

La presente actuación se constituye como un equipamiento cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de producción, postproducción, formación audiovisual y de realización continuada de exhibiciones, muestras y eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas.

Según la disposición 1.4.1.3. (Clasificación de los usos) del PIOT, la clasificación de usos que éste adopta como referencia es la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE). La clasificación básica de los usos establecida por el PIOT es:

-Usos medioambientales, “*aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales*”.

-Usos recreativos, “*aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento*”.

-Usos dotacionales, son “*los propios de los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc*”. Son los definidos en la legislación urbanística canaria como dotaciones, equipamientos y sistemas generales. El PIOT califica como “*otros usos dotacionales*”, los espacios que, cumpliendo los requisitos de equipamiento, no tienen cabida en ninguna de las categorías definidas expresamente, como pueden ser los “**centros de investigación y desarrollo**” y “**centros de apoyo productivo**”

-Usos de infraestructuras, son “*los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc, y necesarios para el desarrollo del resto de los usos*”.

-Usos primarios, “*aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación -salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales*”. Comprende los usos forestales, agrícolas, ganaderos, minero-extractivos, cinegéticos, pesqueros y acuícolas.

-Usos industriales y de almacenamiento, son “*los propios de los espacios que se destinan al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos*”. Se pormenorizan en las siguientes categorías: producción industrial (para llevar a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados); almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos. Entre las subcategorías de producción industrial distingue el PIOT a la “**industria singular**”, aquella cuyos procesos de producción tienen “**una especial complejidad, un alto valor estratégico en la economía insular o presentan especiales requerimientos de aislamiento y protección respecto al entorno**”.

-Usos terciarios, son los propios de “*los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes, mensajería, etc*”. Comprende las siguientes categorías: comercio minorista, hostelería y oficinas.

-Usos turísticos, “*aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios*”.

-Usos residenciales, corresponde a los “*espacios destinados al alojamiento permanente de personas*”

En la clasificación de actividades de la CNAE, las que son objeto del presente Proyecto de Interés Insular, figuran comprendidas en el grupo J “Información y comunicaciones”, donde distingue con diferentes códigos las actividades de producción y postproducción cinematográfica y audiovisual.

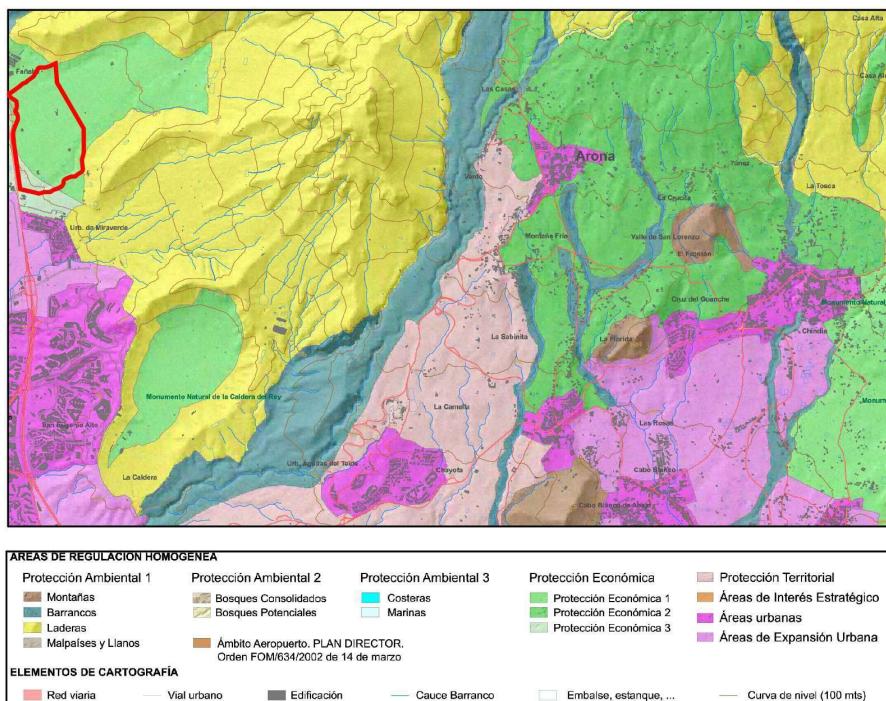
La clasificación de usos del PIOT no hace mención expresa al tipo de actividades que se realizarán en el Complejo que se proyecta, por lo que su encaje en alguna de las categorías distinguidas por el plan insular requiere una visión más global. Los productos resultantes están comprendidos entre las diferentes

manifestaciones de la creatividad intelectual y artística humana, constituyendo lo que se considera como el sector cultural. Por lo que el **uso global se entiende el industrial singular** en el que se prestarán principalmente servicios destinados a la actividad audiovisual para rodaje y postproducción. Este uso principal se complementará con servicios de formación y recreativos también de carácter cultural. Además, por su carácter estratégico a nivel insular, ligado de forma importante a la investigación y al desarrollo y a la formación técnica y a la difusión cultural, se conforma como un **equipamiento estructurante**. A su vez, contiene aspectos de la “industria singular” definida por el PIOT, como son la especial complejidad del proceso productivo, el alto valor estratégico en la economía insular y que se requiere especiales condiciones de aislamiento y protección del entorno.

3.2.2. Las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), desde la perspectiva de los usos globales del suelo, divide la isla en ámbitos territoriales que se agrupan en categorías de igual régimen de ordenación, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH).

La mayoría del ámbito de actuación del presente Proyecto de Interés Insular se encuentra en la categoría de Protección Económica 1, pero tiene una pequeña parte al sur que se encuentra en la categoría de Protección Económica 3.



Áreas de Regulación Homogénea del PIOT

Las ARH de Protección Económica 1, según el PIOT, son las áreas que, distribuidas preferentemente en las zonas bajas de la isla, reúnen las condiciones favorables para la actividad agrícola, admitiendo el desarrollo de cultivos intensivos.

Según el Acuerdo interpretativo mencionado adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, se consideran vigentes las determinaciones relativas a los criterios de delimitación de las Áreas de Regulación Homogénea Económica 1 que se contienen en el artículo 2.3.5.2., que se considera vigente según el dispositivo sexto.2º del Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, pero dado que los terrenos van a ser objeto de ordenación a través de un proyecto de interés insular, el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la “modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en lo relativo a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular”, señala en

su dispositivo séptimo.3º y 4º:

“Respecto de los Proyectos de Interés Insular, considerar que:

(...)

3º Por sus características materiales y funcionales, el suelo que ocupen los Proyectos de Interés Insular se ajusta a la denominada Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico reguladas en los artículos art. 2.3.8.1 a 2.3.8.6 del PIOT, en línea con la naturaleza expresa de actuación territorial estratégica de los Proyectos de Interés Insular como se establece en los artículos 83.4 y 123 de la LSENPC.

4º Desde la perspectiva de la zonificación PORN, la readscripción permite cambiar la categoría aplicable al suelo en el que se ubique el Proyecto de Interés Insular a la zonificación ambiental C de acuerdo con la matriz de usos”.

En dicho Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular, interpretativo sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en su Epígrafe.-2.4 “Artº. 2.3.1.4. Alcance de esta normativa”, que se considera vigente según el dispositivo sexto.1º del Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, se decía:

“...en este artículo (2.3.1.4 del PIOT) se regula la forma en que los planes debían desarrollar sus propuestas de ordenación por referencia a las ARH del PIOT y, en caso de divergencia cómo habían de justificarlas mediante las pertinentes “readscripciones”. Como ya se ha señalado repetidamente, la LSENPC no permite que el PIOT se desarrolle a través del planeamiento municipal, por lo que hay una incompatibilidad fundamental entre el nuevo marco legal y este artículo que ha de entenderse derogado. Esto implica que las delimitaciones de las ARH así como sus regímenes normativos han de entenderse de aplicación directa y, por tanto, vinculantes para el planeamiento municipal, sin perjuicio que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 99.2 de la nueva Ley, los planes generales puedan reajustar el alcance y los límites de las ARH, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, justificándolo en la memoria de ese instrumento”.

Entre las zonas del territorio de cada isla que han de delimitar los planes insulares de ordenación, el artículo 99.1, b) LSENPC se refiere a *“las que deban destinarse a usos del sector primario, en especial los agrarios”*.

Y la posibilidad de reajuste de las Áreas de Regulación Homogénea (en este caso Económica 1 y 3) por parte de los planes generales de ordenación tiene su base legal en el artículo 99.2 LSENPC, según el cual:

“El planeamiento urbanístico general podrá reajustar el alcance y los límites de estas zonas, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, justificándolo en la memoria de ese instrumento”.

Ese reajuste también puede realizarse por otros instrumentos de ordenación (como es un proyecto de interés insular), según prevé el artículo 30.5 LSENPC:

“En los casos establecidos por esta ley o norma de igual rango, los restantes instrumentos de ordenación podrán establecer la clasificación, categoría, subcategoría e, incluso, calificación en el área sobre el que se proyecten”.

Y dicha habilitación para clasificar y categorizar suelo se recoge en el artículo 123.1 LSENPC:

“Los proyectos de interés insular o autonómico tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de

actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga de carácter estratégico, cuando se trate de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Estas circunstancias deberán estar justificadas debidamente en el expediente".

En concreto, respecto al proyecto objeto de este documento, se puede afirmar que:

- 1) De un lado, dichos terrenos ostentan un papel estratégico en el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, por estar destinados a albergar un equipamiento de nivel de servicio insular, como recoge el artículo 2.3.8.1.1-D del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
- 2) De otro, el Documento de Adaptación Básica al Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias del Plan General de Ordenación de Adeje clasifica y categoriza dichos terrenos como suelo rústico de protección territorial, y lo hace en ejercicio de una potestad de ordenación que conlleva un estudio más detallado del suelo a ordenar, propio de la escala utilizada por el planeamiento municipal (1:5000), frente a la aplicada por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (1:25.000), teniendo en cuenta que no existe actividad agraria sobre el mismo.

Y el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la "modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en lo relativo a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular", establece en su dispositivo sexto:

"Considerar, de acuerdo con lo señalado en fundamento séptimo, que:

1º Estimar vigente la técnica de readscripción recogida el art. 2.3.1.4-4 así como en las disposiciones contenidas bajo el título de "los criterios de delimitación de la zonificación "en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, que podrá aplicarse en el caso de que hubiera una divergencia entre la ordenación del PIOT y la ordenación propuesta por el nuevo instrumento de ordenación de los espacios naturales, territorial, urbanísticos así como PII".

Dicho Acuerdo señala en su consideración jurídica novena (página 24):

"Por tanto, los PII podrían readscribir las ARH del PIOT a cualquiera que cumpla con lo dispuesto en el propio PIOT, entendiendo que éstas serán las Áreas de Interés Estratégico por aplicación de lo dispuesto en el art. 2.3.1.4 del PIOT y art. 2.3.8.1 del PIOT, readscribiendo asimismo la zonificación ambiental a C, modificando así el PIOTPORN en el ámbito concreto del PII, siempre y cuando se cumpla con las determinaciones que, a dicho efecto, se establecen en el propio PIOTPORN".

3.3. PLANES TERRITORIALES.

3.3.1. Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT).

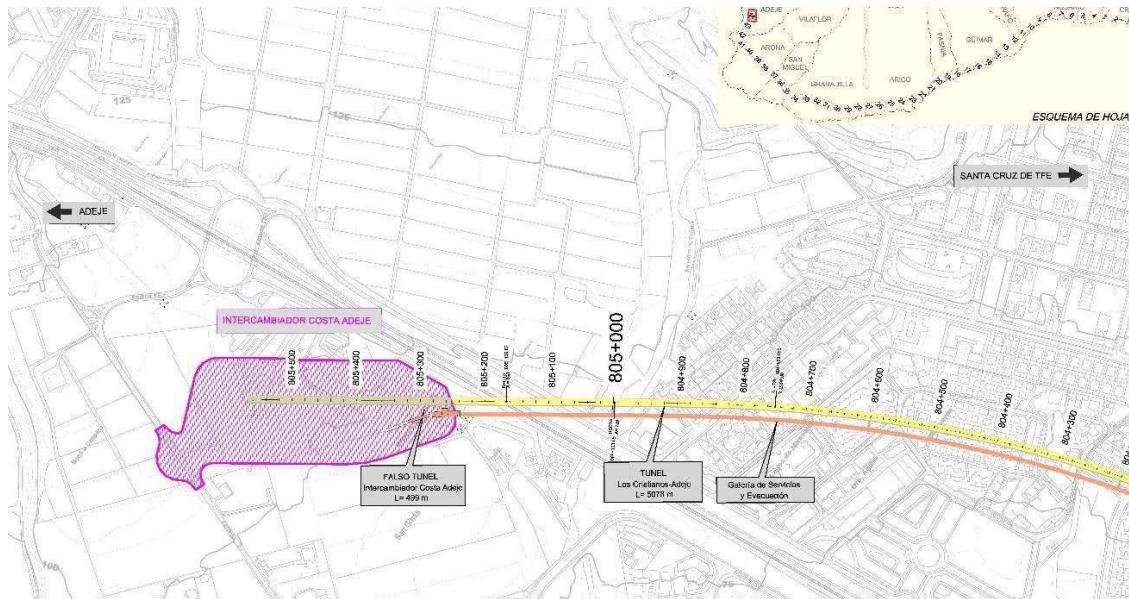
El Plan Territorial Especial Ordenación del Transporte de Tenerife (PTEOTT) fue aprobado inicialmente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el 28/09/2012 (BOC nº 197, 8 de octubre de 2012), y desde esa fecha no se ha procedido a su aprobación definitiva, por lo que sus determinaciones no resultan de aplicación.

Dado que dicho Plan no ha sido aprobado definitivamente, no es válido, y como tampoco ha sido publicado tras su aprobación definitiva, no está en vigor ni es aplicable. Y es que ninguna norma relativa a los proyectos de interés insular (tanto de la LSENPC como de RPC) establece que hayan de tenerse en cuenta los instrumentos de ordenación en tramitación.

3.3.2. Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Sur (PTOITS).

El Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife (PTOITS) fue aprobado definitivamente por el Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el 31 julio de 2015 (BOC nº 178, 11de septiembre de 2015). Tiene como objetivo principal la implantación de un modo de transporte ferroviario eficiente para la mejora del transporte de viajeros en el corredor sur de la isla, entre el área metropolitana de Santa Cruz y las zonas turísticas de Arona y Adeje.

Del trazado de la línea del tren, es el final del último tramo (el 8) el que incide en el extremo suroeste del ámbito de actuación. Este tramo 8 se desarrolla en túnel por el lado este de la autopista y en falso túnel tras cruzar la autopista y llegar al propuesto Intercambiador de Costa Adeje, situado frente a la parcela objeto del presente Proyecto de Interés Insular.



Trazado terminal de la línea del tren del sur

El trazado en túnel de la línea del tren discurre en túnel bajo una reducida zona del extremo suroeste de la parcela destinada a viales y espacio libre, por lo que dicho trazado no produce afecciones que impida la actuación propuesta.

El intercambiador estará dotado de cuatro vías y dos andenes. En esta primera fase será una estación terminal, aunque se diseñará de forma que sea compatible con la futura ampliación de la línea hasta Fonsalía. El

intercambiador será soterrado y se dispondrá en superficie de una zona de aparcamientos de vehículos privados, con una capacidad aproximada de 500 plazas, contando además, con 7 dársenas para guaguas y parada de taxi y de “kiss and ride”.

3.4. AFECCIONES SECTORIALES.

3.4.1. Carreteras.

La actuación conecta con la calle Budapest en 2 puntos y con la avenida Islas Canarias. Están muy próximas al enlace de Fañabé en la autopista TF-1 (entre 80 ml y 550 ml). Existen aforos en la estación permanente PER-65 en el p.k. 78.680, a 1000 ml de la urbanización. La media de tráfico en mayo durante los días laborables es de 78.000 veh/día, con puntas que llegan a 81.255. Los fines de semana disminuye bastante el tráfico hasta caer por debajo de los 60.000 veh/día.

Cabildo Insular de Tenerife Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras Unidad Técnica de Aforos							
Descripción: PER-65 TF-1 Km 78,68 FAÑABÉ Periodo: Lun 02/05/2022 (lab) a Dom 08/05/2022 (fes) Carril/es: Suma Total de la Vía						Informe Semanal de Aforos por Días y Horas	
	Lunes 02/05/2022 (Laboral)	Martes 03/05/2022 (Laboral)	Miércoles 04/05/2022 (Laboral)	Jueves 05/05/2022 (Laboral)	Viernes 06/05/2022 (Laboral)	Sábado 07/05/2022 (Viernes)	Domingo 08/05/2022 (Festivo)
Hora	1:00	2:00	3:00	4:00	5:00	6:00	7:00
	859	372	278	195	249	672	1.994
	704	314	212	141	105	613	1.893
	463	243	141	166	138	522	1.888
	529	272	159	134	108	668	2.060
	599	271	385	260	144	574	2.054
	1.163	587	416	309	303	515	1.194
	1.215	658	187	221	357	602	930
	790	251	187	221	357	602	1.716
	388	602	221	357	602	1.716	3.448
	251	187	221	357	602	1.716	3.448
	1.392	1.464	2.175	3.092	3.694	4.019	4.093
	4.303	4.937	4.758	4.943	4.994	4.046	4.273
	4.279	3.745	4.317	4.937	4.994	4.046	4.554
	5.024	4.542	5.238	5.041	5.069	4.399	4.770
	5.030	5.024	5.238	5.041	5.069	4.399	4.863
	4.888	4.844	4.843	4.991	4.989	4.623	4.863
	4.844	4.843	4.991	4.989	4.999	4.019	5.053
	4.888	4.844	4.843	4.991	4.989	4.019	5.053
	4.879	4.991	4.889	5.003	4.994	4.019	5.176
	4.991	4.889	4.889	5.003	4.994	4.019	5.176
	4.981	5.126	5.129	4.994	5.069	4.399	4.770
	5.126	5.129	4.994	5.069	4.399	3.694	4.770
	4.996	5.170	5.187	4.999	5.045	4.623	4.863
	5.170	5.187	4.999	5.045	4.623	4.019	4.863
	5.177	5.455	5.520	5.338	5.509	4.574	3.801
	5.476	5.678	5.842	5.636	5.850	4.268	3.485
	5.678	5.842	5.636	5.850	4.268	3.485	5.176
	5.337	5.538	5.606	5.397	5.470	3.893	3.593
	5.538	5.606	5.643	5.574	5.491	5.561	4.976
	5.440	5.643	5.574	5.491	5.561	4.101	5.076
	5.010	5.251	5.201	4.960	5.069	3.838	3.826
	5.251	5.201	4.960	5.069	3.838	3.826	4.736
	4.967	4.877	4.941	4.862	4.934	4.008	4.662
	4.071	4.160	4.253	4.096	4.532	3.828	4.092
	3.429	3.182	3.016	3.434	3.745	3.478	3.329
	2.502	2.267	2.050	2.587	2.932	2.882	2.487
	1.959	1.143	1.605	1.529	2.612	2.636	1.915
	1.283	1.098	957	853	1.957	1.989	1.324
Total 24h.	78.323	77.833	76.569	77.570	81.255	64.675	54.972
FHPmax.	5.476	5.678	5.842	5.636	5.850	4.623	4.046
	15:00	15:00	15:00	15:00	15:00	13:00	19:00
FHPmin.	195	171	105	108	134	260	309
	4:00	4:00	4:00	5:00	4:00	4:00	4:00

RESUMEN SEMANAL			
IMD (semanal)		73.025	vehículos/día
Total semanal		511.197	vehículos
FHP semanal máximo:	Vie 06/05/2022 (lab)	15:00 h.	5.850
FHP semanal mínimo:	Mié 04/05/2022 (lab)	4:00 h.	105
			vehículos

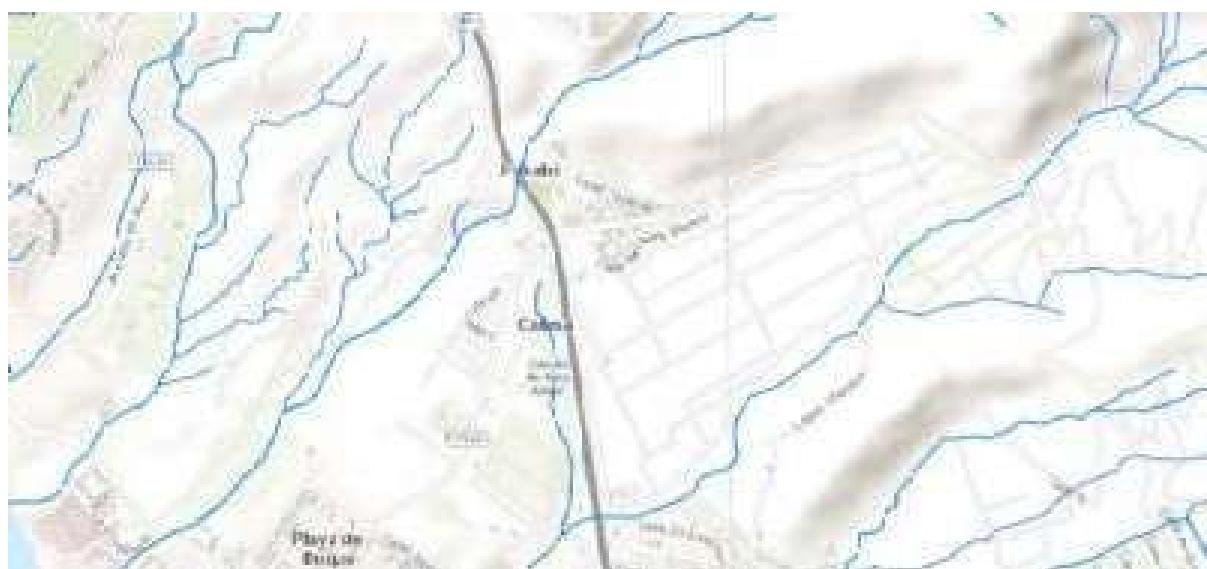


La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias ha aprobado el anteproyecto de las “Obras de la TF-1 Las Américas Fañabé. Aumento de capacidad en vías colectoras sobre falso túnel. Isla de Tenerife”. En el mismo se contempla la ampliación de las vías de servicio en el entorno de la urbanización de modo que estas vías se acercan a la calle Budapest.

La línea de edificación según normativa debe ser de al menos 30 metros desde la línea blanca de los ramales del enlace o vías colectoras. La ubicación de las edificaciones respetará en todos los casos esa limitación.

3.4.2. Hidráulicas.

El ámbito sobre el que se desarrolla el proyecto se encuentra en la zona sur de la isla de Tenerife y se encuentra delimitado en su linde Sur por el Barranco de Fañabé, el cual se encuentra dentro del inventario Insular de Cauces de Tenerife. En el linde Norte se identifica otro barranco, si bien este no cuenta con catalogación alguna



En virtud del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPHC) resultarían las siguientes afecciones:

Zona de servidumbre:

El artículo 12 del RPDHC establece que “los terrenos lindantes con los cauces públicos constituyen sus márgenes, las cuales estarán sujetas, con carácter general, y en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre para uso público de cinco (5,00) metros de anchura.

La zona de servidumbre se podrá destinar a la siembra y plantación “de especies no arbóreas – las arbóreas necesitarán autorización del consejo Insular-, siempre que no impidan los usos del servicio del personal de vigilancia, el paso para el salvamento de personas y bienes, y cualquier otro que sea necesario para un fin de interés público.

Zona de policía:

El artículo 13 del RPDHC establece que “las márgenes de los cauces públicos estarán sujetas a una zona de policía con una anchura máxima de veinticinco (25,00) metros contados a partir del extremo de la zona de dominio público, siempre que no se supere el borde de la zona anegable a que se refiere el artículo

16.1 de este Reglamento”. El artículo 16.1 del RDPhC considera zonas anegables aquellas “cubiertas por las aguas de las avenidas con período estimado de recurrencia no superior a quinientos años”.

En la zona de policía será preceptiva la autorización previa del CIATF para la realización de las siguientes actividades o usos del suelo (art.13.2. RDPhC):

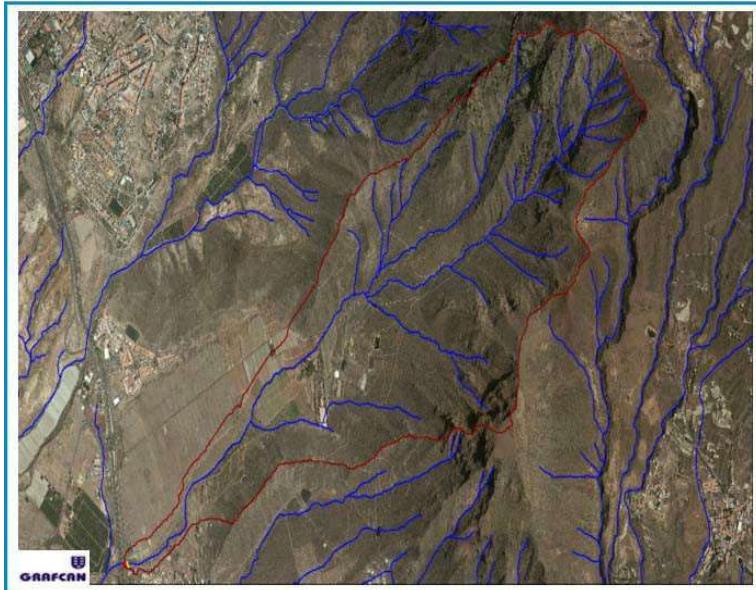
- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Los movimientos de tierras, las extracciones de áridos y la apertura de canteras.
- c) Las construcciones de todo tipo, excepto en suelo urbano, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Ante la falta de definición del límite del cauce por parte de la normativa, se realizará estudio hidráulico para poder determinar el mismo y realizar el deslinde del cauce que afecta al ámbito de actuación, para, a partir del cual, replantear las correspondientes zonas de afeción.

3.4.2.1 Condiciones Barranco de Fañabé.

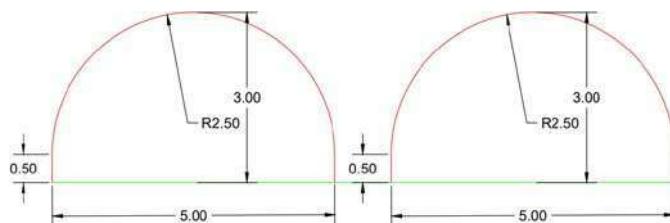
La actuación bordea el barranco de Fañabé en su parte sur. Este barranco identificado en la Guía Meteorológica con el código 1243 tiene una superficie de 4.32 km². Otros datos del cauce son la longitud de 5.630 m, una diferencia de cotas de 1.003 m o el caudal punta para un periodo de 500 años de 56.8 m³/s. Añadiendo un 20 % al caudal punta por arrastre de acarreos se obtiene un caudal de 68.16 m³/s.

El límite de la actuación llega hasta el barranco. La ordenación de la parcela no afecta al mismo quedando siempre una zona verde entre los viales de la actuación y el barranco. **Aun así, tal y como se indicaba anteriormente, se están realizando estudios que se enviarán al Consejo Insular de Aguas con el fin de delimitar el dominio público.**



IDENTIFICACIÓN DEL CAUCE:											
Código: 1243											
Topónimo:											
Alónimo:											
Red Hidrográfica: Bco. de Fañabe											
DATOS DE LA CUENCA:											
X:	330040	Longitud (m):	5630	Superficie (km²):	4,32						
Y:	3109175	Cota min. (m):	91	Tc (h):	1,55						
		Cota máx (m):	1094	Nº curva (AMC II):	76						
PRECIPITACIÓN DIARIA (Pd):											
T (años)	2,33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000	
Pd (mm)	49	71	92	121	146	172	210	240	272	355	
CAUDAL PUNTA (Qp):											
T (años)	2,33	5	10	25	50	100	250	500	1000	5000	
Qp (m³/s)	1,81	5,63	10,3	18,2	25,3	33,6	46,3	56,8	68,1	98,5	
Versión	2018										Fecha: 03/07/2022
 CIATF	Consejo Insular de Aguas de Tenerife									Consultor  INCLAM	Engenieros del Agua

La sección actual en la entrada de la obra de drenaje de Fañabé que pasa bajo la autopista TF-1 es de 24.40 m² (2 bóvedas de 12,20 m² cada una). En un primer tanteo para una velocidad máxima de 8 m/s y un caudal de 68.16 m³/s la sección necesaria es de 8.52 m².



3.4.2.2 Condiciones Barranco Norte.

En la parte superior de la actuación y lindando con la urbanización de Fañabé existe otro barranco que no está catalogado por el consejo insular. Existe una obra de drenaje con una sección aproximada de 5 m². Este barranco se acondicionará y se cubrirá pasando por un lateral un vial de acceso al equipamiento y amplias zonas verdes.

3.4.3. Agrarias.

La parcela estuvo ocupada en su momento por fincas dedicadas al cultivo del plátano, las cuales se extendían más allá del propio ámbito, en una zona perfectamente delimitada por el vial y los barrancos presentes en los extremos Norte y Sur. Para su explotación, se abancaló el terreno y se incorporó suelo procedente del norte de la isla de Tenerife, aspectos ambos que condicionan la actual estructura del terreno.

Actualmente la parcela se encuentra en estado de abandono, tal y como reconoce el Mapa de Cultivos de Tenerife (Campaña 2020-2021) como superficie agrícola no utilizada, reconociéndose en sus atributos como superficie de abandono prolongado. Esta última situación la confirma un análisis de las ortofotos históricas disponibles en la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, **pudiéndose identificar el abandono desde la ortofoto de 1987.**

Teniendo presente lo anterior, se debe afirmar que el único valor agrario identificable en las parcelas actuales de la explotación agraria son los propios espacios transformados a través de sorribas (aporte de suelo de otras zonas) para su puesta en cultivo. Este suelo se debe entender como un recurso escaso y no renovable, no solo por el propio significado que el suelo fértil tiene en territorio finito como es una isla, sino por el esfuerzo económico que en su momento supuso la excavación en otro espacio geográfico (Norte) y su traslado y distribución en su localización actual, con la correspondiente huella paisajística en ambos puntos.

Analizando el perfil de los bancales existentes en la zona se ha estimado una altura entre 50 y 60-70 centímetros de profundidad los perfiles de los suelos aportados.

Este aporte es homogéneo, prácticamente en la totalidad de la parcela estudiada, salvo en los extremos norte y sur donde vuelven a aflorar los materiales de depósito originales, coincidiendo con el trazado de la red de cauces de la cuenca del Barranco de Fañabé.

Si realizamos una valoración de la calidad agrológica de los suelos según las características del Mapa de Cultivos comentado nos queda el siguiente cuadro:

Ámbito			
Elemento	Sup.m ²	Sup.Ha	%
V, VI o VII	345.600,94	34,56	86,39
VIII	54.436,64	5,44	13,61
TOTAL	400.037,58	40,00	

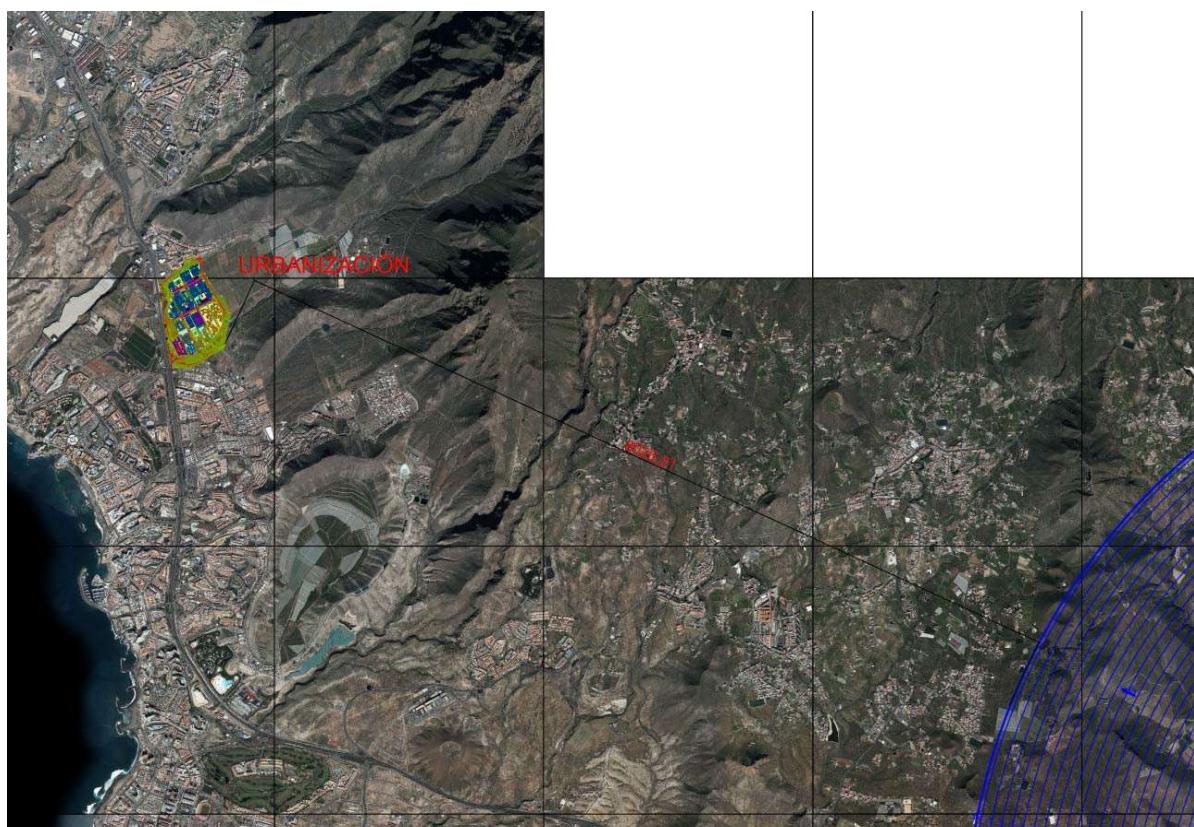
Teniendo presente la superficie de Clase V, VI o VII (345.600 m²) y la profundidad de suelo de sorriba estimada (0,50 metros), es posible estimar un volumen de suelo con posibilidades de ser recuperable de 172.800 m³.

3.4.4. Aeroportuarias.

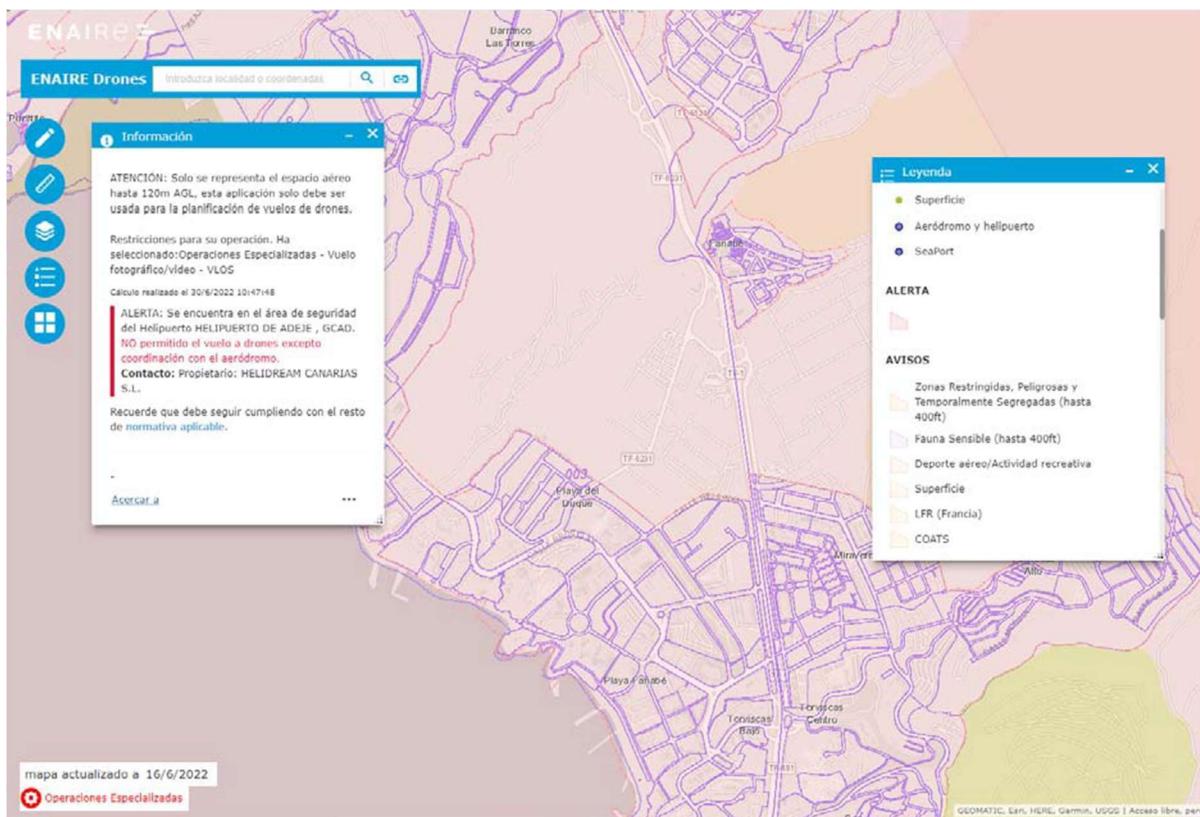
En el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas se establecen los contornos de las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas y servidumbres de operación. En el mismo se delimitan las zonas donde se requiere, de forma previa a la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, acuerdo previo favorable de AESA. También se indica que cualquier obstáculo situado fuera de dichos contornos no requiere acuerdo previo favorable de AESA salvo que tenga una altura superior a 100 m sobre el nivel del terreno o agua circundante.

La urbanización se sitúa a más de 8 km de distancia de las servidumbres del decreto y ninguna edificación supera los 50 m. De ello se deduce que no se requiere acuerdo previo de AESA.

Se adjunta localización de la urbanización con respecto a las zonas de servidumbre del aeropuerto Tenerife Sur Reina Sofía.



Consultando información sobre el helipuerto de Adeje nos indican que los vuelos con drones en esa zona están restringidos salvo que se coordinen con el aeródromo.



3.4.5. Medioambientales. Espacios naturales protegidos.

El Espacio Natural Protegido es la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno (T-8) de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Encontrándose los puntos más cercanos a 70 metros (Lomo Chayero) y 180 metros (Lomo Las Crucitas, a la altura de Angulo).

El mismo espacio geográfico protegido como Reserva Natural Especial está declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada Barranco del Infierno y con Nº 87_TF. Esta declaración está motivada por un conjunto de Hábitats.

En lo que respecta a la proximidad de Áreas Prioritarias de Reproducción, de Alimentación, de Dispersión y de Concentración de las Especies de la Avifauna Amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias según la Orden de 15 de mayo de 2015 (BOC, nº 124, de 29 de junio de 2015), estas se localizan a varios kilómetros de distancia al NW del área de estudio, siendo la T-34 Llano del Camello (2,7 km) y al NE la T-22 Montes y cumbres de Tenerife (4 km).

Por el contrario, el área de estudio se ve afectada por la presencia de un hábitat de interés comunitario (HIC), en concreto, el 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos. El área de este HIC que se encuentra dentro del área objeto de estudio es de 2.623,24m² (0,26 Ha.) que coinciden con el lecho y parte de las laderas del Barranco de Fañabé.

3.5. DETERMINACIONES A MODIFICAR DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Según el artículo 126 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las determinaciones contenidas en el Proyecto de Interés Insular “prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal” que habrá que adaptarse a aquél con ocasión de la primera modificación que afecte al ámbito de actuación.

Como se ha descrito en el apartado 3.2, el ámbito de actuación del presente Proyecto se encuentra en un Área de Regulación Homogénea (ARH) de Protección Económica 1 y 3 del Plan Insular de Ordenación. Por las consideraciones ya expuestas en apartados anteriores, se propone la consideración en el PIOT de la actuación como **industria singular**, para la realización de actividades de rodaje (producción) y postproducción cinematográfica y audiovisual y las de formación técnica en estos campos y la realización de eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas y de divulgación de la actividad cultural audiovisual.

Son las Administraciones que hayan aprobado los instrumentos de ordenación cuyas determinaciones han de integrar las contenidas en los proyectos de interés insular, las que han de promover la modificación sustancial orientada a dicha integración, de acuerdo con el artículo 130.1 LSENPC:

“La publicación del proyecto de interés insular o supramunicipal implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial”.

La integración de dicha industria singular se llevará a cabo mediante la readscripción de las Áreas de Regulación Homogénea de Protección Económica 1 y 3 a un Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico -desde un punto de vista territorial (PIOT)-, y desde una perspectiva ambiental (PORN) como zona ambiental C, según dispone el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la “modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en lo relativo a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular”, cuyo dispositivo séptimo señala:

“Respecto de los Proyectos de Interés Insular, considerar que:

1º Son actuaciones territoriales estratégicas que tienen capacidad para readscribir el suelo sobre el que se proyecten a un Área de Regulación Homogénea (ARH) distinta de la que, inicialmente, asignara el Plan Insular de Ordenación (PIOT), en aplicación del art. 2.3.1.4 del PIOT y de conformidad con los criterios previstos en dicho instrumento a esos efectos.

2º La facultad de readscripción de los Proyectos de Interés Insular lo es tanto respecto de la zonificación territorial (ARH) como de la zonificación ambiental (PORN), encontrando su fundamento en la habilitación o autorización expresa recogida en el ya citado art. 2.3.1.4 del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

3º Por sus características materiales y funcionales, el suelo que ocupen los Proyectos de Interés Insular se ajusta a la denominada Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico reguladas en los artículos art. 2.3.8.1 a 2.3.8.6 del PIOT, en línea con la naturaleza expresa de actuación territorial estratégica de los Proyectos de Interés Insular como se establece en los artículos 83.4 y 123 de la LSENPC.

4º Desde la perspectiva de la zonificación PORN, la readscripción permite cambiar la categoría aplicable al suelo en el que se ubique el Proyecto de Interés Insular a la zonificación ambiental C de acuerdo con la matriz de usos”.

Además, se plantea la **supresión de la variante de la Caldera del Rey del corredor insular sur** del PIOT, por su repercusión medioambiental y por su innecesidad por el proyecto en trámite del soterramiento de la traza de la TF-1 que da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura urbana y congestión del tráfico que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada.

Dicha supresión deriva de la exigencia de reconocimiento por el planeamiento de la realidad fáctica, en este caso, la recogida en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las “*Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel*”.

Y considerando dichas circunstancias fácticas, también debe aplicarse al supuesto que nos ocupa el principio de proporcionalidad, adoptando una decisión racional y coherente con la realidad expuesta, como afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 1.861/2008, de 1 de diciembre de 2008 (recurso nº 678/2006) –F.D. 9º-:

"Y es que, en efecto, el principio general de la proporcionalidad opera asimismo de manera decisiva en el ámbito de la potestad de planificación urbanística, también en sus otras vertientes. La primera de ellas, de gran relevancia en el ámbito que nos ocupa, es precisamente la vertiente de la adecuación de la decisión pública que se adopte para la consecución del fin perseguido; y conecta estrechamente con las exigencias de racionalidad interna a que se ha hecho referencia con anterioridad, así como con las necesidades de coherencia con la realidad fáctica. Porque, en efecto, si una decisión pública, a la vista de los hechos determinantes, se revela como inadecuada o inútil para la consecución del fin perseguido, dicha decisión será contraria al principio de proporcionalidad y adolecerá de incoherencia e irracionalidad; por lo que deberá ser anulada".

No obstante, será la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad la que se pronuncie en tal sentido en el trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas previsto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Por otro lado, la categorización del suelo por el Plan General de Ordenación de Adeje de rústico común (al ser de aplicación la Disposición Transitoria Tercera.2 de la Ley 4/2017 que equipara el suelo rústico de protección territorial con el suelo rústico común), permite la ejecución del Proyecto de Interés Insular en dicha categoría de suelo rústico (artículo 123 LSENPC), si bien se prevé el cambio de clase de suelo a urbanizable sectorizado, de acuerdo con el contenido del acuerdo adoptado con fecha 21 de mayo de 2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, tomado en conocimiento por el órgano sustantivo, de un acto de trámite por el que se desestima el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del proyecto solicitado por esta entidad promotora, declarando expresamente el *"Desestimar la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada presentada por el órgano sustantivo al considerar que el PII "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios", de iniciativa privada, ha de ser evaluado doblemente. Por un lado, a través de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por otro mediante, una evaluación ambiental simplificada de proyectos"*; y debe destacarse al respecto la consideración jurídica tercera, párrafo 2º, del Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 3 de junio de 2024 -*"Asunto: 7-Dación de cuenta del Decreto de la Excma. Sra. Presidenta nº D0000004736, de fecha 21 de marzo de 2024, por el que se resuelve dar traslado a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife de la documentación ambiental correspondiente al expediente relativo al Proyecto de Interés Insular (PII) del "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios" (Exp. 230006)-*, que se expresa en los siguientes términos:

"(...)

Al respecto de esta conclusión, en el informe técnico de esta Oficina se indica que "pese a que el solicitante argumenta que el PII-IGS no tiene carácter de proyecto de urbanización al implantarse en suelo rústico, las actuaciones que realmente se materializarán sobre el territorio son comunes a este tipo de proyectos, teniendo la misma documentación técnica presentada por el promotor un contenido propio de un proyecto de urbanización. Siendo, el resultado final el mismo: la conversión de un espacio con características no urbanas en un espacio urbano. Por ello, se considera que en este caso no hay diferencias ambientales relevantes en cuanto a los efectos producidos por este PII concreto, que se desarrolla en suelo rústico, y por un proyecto de urbanización que se ejecute, por ejemplo, en suelo urbanizable. La magnitud e intensidad de los impactos ambientales generados durante la fase de ejecución y operativa del proyecto estará condicionada tanto por las características ambientales intrínsecas del ámbito afectado como por el carácter y naturaleza de la actuación; no va a depender de la clasificación de suelo, siendo ésta una cuestión circunstancial en el supuesto que nos ocupa".

(...)"

En cuanto a la calificación urbanística que le corresponde por su destino específico, se plantea, dado el carácter estratégico e insular del mismo, que en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación se califique el ámbito de actuación, teniendo en cuenta su consideración de elemento estructurante del territorio, de equipamiento de nivel insular de uso característico cultural, con la admisibilidad de las actividades citadas anteriormente en el caso del PIOT.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Adeje deberá adaptar su Plan General de Ordenación al contenido de la LSENPC en la primera modificación sustancial plena de que sea objeto, clasificando el suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con la disposición transitoria segunda.1 de dicha Ley, que se expresa en los siguientes términos:

"Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto".

4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

4.1. CONSIDERACIONES DE SOSTENIBILIDAD EN LA NUEVA INTERVENCIÓN.

Una intervención urbanizadora para la implantación de usos, sean residenciales, productivos o dotacionales, implica una modificación del territorio, que deja una huella ecológica producida por diferentes factores, entre ellos:

- La alteración del relieve original, con desmontes y terraplenes que podrían ser significativos en terrenos de fuertes pendientes.
- Un cambio en el equilibrio térmico.
- Incremento de la contaminación aérea y terrestre.
- La utilización y aumento del consumo de energía secundaria.
- Aumento del aporte de agua por canalizaciones y del consumo para la población y las actividades.
- Incremento y acumulación de residuos urbanos.
- Flujos de materiales y productos manufacturados.

Estos efectos se pueden minimizar adoptando unos criterios de ordenación adecuados y actuando en una serie de estrategias ambientales, los cuales se pondrán en valor en las alternativas propuestas para el ámbito en el que se desarrollará el complejo:

Red de espacios verdes.

El acceso a espacios verdes se configura estratégico para establecer un sistema jerárquico de espacios libres en las diferentes escalas del área de intervención. El objetivo es la creación de una red de interconexión entre los diferentes elementos de espacios verdes, de acceso universal a todos los usuarios.

Corredores verdes.

La expresión corredor verde se aplica genéricamente a una franja de territorio que por sus características ambientales -vegetación, presencia de fauna- permite relacionar dos áreas naturales que de otro modo permanecerían desvinculadas. La vinculación contribuye a la viabilidad de los ecosistemas puesto que, cuando se encuentran aislados entre ellos, tienden a degradarse.

Un corredor verde en el ámbito urbanizado realiza una función similar, en este caso une los diferentes tipos de áreas verdes o no antropizadas que se encuentran dentro de un área urbana o en zonas rurales aledañas.

La conexión de las distintas áreas verdes produce cambios en aspectos que conllevan una mejora de la calidad de vida: incrementa la cantidad de vegetación, lo cual permite la persona usuaria tener acceso a ambientes más naturalizados y con menor contaminación acústica, y también colabora a la producción de microclimas. La consecuencia es un incremento del confort de los espacios de estancia y de las actividades ligadas al ocio y relación. En las distintas tipologías de espacio público pueden darse elementos vegetales que con una configuración determinada determinen un corredor verde eficaz. A su vez, los corredores verdes fomentan los desplazamientos a pie y en bicicleta por tratarse de espacios atractivos.

Dotación de arbolado en espacios comunes.

La implementación de arbolado en función de la superficie ocupada por la superficie edificada en la nueva urbanización con la plantación de diferentes especies arbóreas.

El arbolado viario es el principal elemento vegetal que da percepción del volumen verde en la escena de las áreas urbanizadas y además contribuye a mejorar las condiciones de confort climático. También contribuye a la consolidación de la red verde en altura.

Es recomendable que las plantaciones no sean demasiado homogéneas y que distribuyan con cierto criterio los tipos de vegetales en el espacio, creando microambientes variados.

Red verde en altura.

La presencia de verde urbano no debe ser entendida como un aspecto limitado a un solo nivel. Además de la habitual presencia de verde a nivel de calle, debe potenciarse la vegetación en altura, concretamente con el establecimiento de especies vegetales en muros y cubiertas.

Se trata de plantear el máximo de superficies continuas con un potencial de conexión entre las cubiertas de los edificios y el arbolado de gran porte.

Asimismo, las cubiertas verdes aumentan el porcentaje de suelo horizontal verde para el conjunto del ámbito urbanizado. La adaptación de las cubiertas verdes a las condiciones de baja pluviosidad de nuestro clima implica que se usen vegetales resistentes a la sequía y adecuar sistemas de irrigación y almacenamiento y reutilización del agua de lluvia y riego.

Las características potenciales de las cubiertas verdes son:

- Sistemas capaces de retener el agua de lluvia.
- Potencia el aislamiento térmico de las edificaciones, regulando los intercambios energéticos entre los espacios interiores y el medio exterior.
- Disminuyen la emisión de calor al resultar superficies con menor albedo en la cubrición de las cubiertas.
- Ayuda al enriquecimiento de la avifauna en el ecosistema urbanizado.
- Acceso al transporte público.

El uso de los medios de transporte alternativos tiene un papel fundamental en el modelo de movilidad sostenible para reducir la dependencia a medios más contaminantes y poder absorber la demanda prevista en los nuevos desarrollos. Es importante vincular la urbanización y los equipamientos al desplazamiento preferente en transporte público, en bicicleta y a pie.

La red proyectada tiene que ser conectiva, permitiendo que el usuario tenga a su alcance el máximo número de posibilidades de intercambios dentro del propio sistema de transporte público.

Acceso a la red de bicicletas.

La bicicleta en el reparto modal tiene un papel clave para la movilidad generada en los futuros desarrollos urbanizados. Una buena infraestructura favorece el uso de esta alternativa de transporte de manera habitual, tanto para desplazamientos internos a la escala del ámbito de intervención como para desplazarse entre éste y el resto de la ciudad.

Un ámbito urbanizado accesible para todas las personas.

Se facilitará la accesibilidad de las personas en los recorridos que se realizan a pie en el espacio público que circunda el centro de conformidad con los acuerdos de cesión potenciales con el Ayuntamiento y se fomentará en los accesos el uso de los transportes públicos. Aparte de la supresión de barreras físicas, incluye también otros elementos como el acceso a la información.

El concepto de accesibilidad va asociado al de inclusión y éste al de convivencia, ambos constituyen las bases de la cohesión social.

Potenciar el modelo de territorio del conocimiento.

La información, la cultura y el conocimiento constituyen los factores principales en la posición competitiva de los territorios, en sustitución de la estrategia competitiva actual, basada en el consumo de recursos. Con la presencia de actividades de mucho valor basado en el conocimiento, la creatividad y la cultura, la intervención atrae a un mayor número de personas, de alta formación y especialización, con beneficios en todos los niveles: sociales, culturales y económicos.

Las actividades basadas en la información y el conocimiento son actividades relacionadas con el sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), y aquellas que, con independencia del sector económico concreto al cual pertenecen, están relacionadas con la investigación, la gestión de las bases de datos y del conocimiento el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia. Sectores todos ellos que generan empleos de alta remuneración y un entorno de bienestar ciudadano.

Confort térmico en los espacios urbanizados.

El confort térmico en los espacios urbanizados representa el potencial de confort, en términos del número de horas de confort al día respecto a la franja de horas útiles de ocupación del espacio público.

Una calle o espacio de uso público pueden ser valorados a partir del porcentaje de tiempo que proporciona condiciones térmicas confortables. Este porcentaje mínimo está en relación al uso potencial del espacio público y a las condiciones del clima en diferentes estaciones del año.

Para alcanzar estos objetivos la obstrucción necesaria en el espacio común y lograr un potencial adecuado de horas útiles de confort al día, se evalúa la proyección vertical de las sombras arrojadas por el arbolado. La obstrucción de la radiación solar en pavimentos constituye uno de los principales factores para disminuir las temperaturas radiantes en el espacio público.

Reducción de la dependencia energética de los edificios mediante energías renovables.

Los edificios tienen la ventaja de tener la oportunidad de captación de energía frente a una baja intensidad superficial de consumo. Un edificio recibe normalmente en su superficie más energía de la que consume en su interior. Este hecho ofrece la posibilidad de alcanzar un alto grado de independencia energética.

Para reducir la dependencia energética de los edificios caben dos estrategias: la autoproducción y la eficiencia. En cuanto a la autoproducción, un edificio puede aprovechar de su entorno inmediato la energía solar por medio de las captaciones fotovoltaica o térmica. IGS realiza un esfuerzo muy notable en este aspecto. En relación a la eficiencia y ahorro, existen múltiples posibilidades de desarrollar edificios que ahorren energía y sean eficientes en el uso de ésta, además de la búsqueda de la eficiencia de los equipos de climatización y de los buenos hábitos de los usuarios. IGS también propiciará estándares muy elevados de eficiencia en el proyecto constructivo.

La optimización del ciclo del agua

Los principales objetivos a alcanzar en relación a la gestión del ciclo del agua se resumen en:

- Minimizar la demanda de agua potable, y con ello el agua desviada del ciclo hidrológico natural para su uso humano.
- Evitar los impactos y la contaminación sobre el ecosistema acuático.
- Minimizar las alteraciones del ciclo natural del agua, procurando mantener la infiltración y escorrentía naturales.
- Minimizar los consumos energéticos asociados al ciclo del agua.

Se busca rescatar y preservar los procesos propios del ciclo natural del agua para ser reproducidos, en la medida de lo posible, en el ciclo urbano, manteniendo los niveles de calidad del servicio con los menores impactos sobre el medio. Para ello es necesario la introducción de estrategias de intervención para la gestión del ciclo del agua que permitan alcanzar estos objetivos. Importantes medidas dirigidas a la consecución de dichos objetivos son: extender la jardinería hidroeficiente, mejorar las medidas de detección de fugas, adecuar la calidad del agua a la demanda e introducir recursos alternativos como las aguas grises o pluviales, o incorporar energías renovables para cubrir las necesidades energéticas de la gestión del ciclo del agua.

En los ámbitos de nueva urbanización, donde pueden construirse redes separativas, puede satisfacerse parte de la demanda de agua no potable desarrollando sistemas de regeneración.

La eficiencia relacionada con el ciclo del agua, está sujeta básicamente a dos grandes aspectos: el primero, en la optimización de la demanda de agua a partir de la aplicación de medidas de ahorro en todas las actividades, y el segundo, en la sustitución de parte de la demanda por agua no potable procedente de los sistemas de reutilización de aguas depuradas, lo que implica el aprovechamiento de aguas pluviales, residuales, y otras posibles fuentes vinculadas al entorno urbano.

Control local de la gestión de recursos y residuos.

Se debe planificar un modelo de gestión de residuos basado en la prevención, la reutilización, la máxima recuperación material y, cuando no se pueda, la valorización y disposición final. Por ello, es necesario incorporar los mecanismos e infraestructuras necesarias en la edificación y en el espacio público que permitan una gestión de los residuos basada en las 3R (reducir, reutilizar y reciclar).

La proximidad de los usuarios al sistema de recogida es un requisito indispensable. Los puntos de acopio de los flujos selectivos de las fracciones de residuos, no deben estar más alejados que los de la fracción resto, y en general, no superiores a los 100 metros de distancia.

La reserva de espacio para la recolección de residuos en el interior de los edificios, es imprescindible para el almacenaje de los residuos de forma selectiva hasta su traslado al sistema de recogida.

Otra alternativa es el sistema de recogida neumática que permite eliminar del espacio público todos los elementos necesarios para gestionar los residuos (contenedores y camiones de recogida), permite una reducción del impacto visual de los contenedores, de los malos olores y de la contaminación acústica. En este caso, es necesaria la ubicación de una central de almacenaje de los residuos.

También es importante el uso de materiales reutilizables, reciclados y renovables en el proceso de las obras, minimizando el impacto de la construcción sobre el ciclo de los materiales.

Confort acústico

El nivel sonoro representa el nivel de ruido a partir del cual el sonido provocado por las actividades humanas resulta pernicioso para el descanso, la comunicación y la salud de las personas. La contaminación acústica es el incremento de los niveles sonoros del medio siendo uno de los factores que deterioran la calidad ambiental del territorio.

La principal fuente de contaminación acústica proviene de las redes de movilidad, concretamente del tráfico rodado. El tráfico se considera una fuente móvil que afecta, de forma dinámica, a todo el recorrido del vehículo, desde el origen del desplazamiento hasta el destino. La reducción del tráfico interior al estrictamente necesario para el funcionamiento de las actividades, favorece el confort acústico.

La consideración de las características morfológicas del entramado viario y la disposición de los volúmenes edificados, también tienen especial relevancia en la dispersión del ruido, debido a que la onda sonora puede inferir con mayor o menor energía en las edificaciones, según la distancia al foco emisor de éstas.

La disminución del tráfico interior al estrictamente necesario para el funcionamiento de las actividades, favorece el confort acústico. Por eso, se ha concentrado el aparcamiento en una zona del recinto y la movilidad interior será bien peatonal o mediante *buggies* eléctricos aportados por IGS.

La actividad audiovisual necesita altos estándares de confort acústico, especialmente en los rodajes de exterior en el backlot donde el nivel de ruido tiene que ser especialmente bajo, por lo que se prestará especial atención a este respecto.

Calidad del aire.

La calidad del aire es una de las variables que afectan a la habitabilidad y el confort de un sistema urbanizado, pudiendo provocar problemas en la salud pública, sobre todo en población de riesgo. Se evalúa por medio de los denominados niveles de inmisión, que vienen definidos como la concentración media de un contaminante presente en el aire durante un periodo de tiempo determinado.

El tráfico rodado es la principal fuente de emisión de contaminantes. Éstos se someten a procesos de dispersión y transformación química relacionados con las variables meteorológicas del territorio y la morfología del espacio público. Estos procesos determinan los niveles de inmisión del territorio.

Compensación del sellado e impermeabilización del suelo.

Para compensar el sellado y la impermeabilización del suelo derivado del proceso de urbanización, se han de establecer valores mínimos adecuados de suelo permeable. El objetivo es el desarrollo de patrones de urbanización de bajo impacto evitando el sellado masivo o el empleo de materiales poco permeables en la intervención urbanística.

Las grandes superficies continuas de suelo impermeable frenan la posibilidad de la vida vegetal y de organismos dependientes. Por otro lado, incide en otras variables relacionadas con el microclima y el confort urbano, la isla de calor, el ciclo hídrico, la contaminación atmosférica, etc. La proporción de suelo permeable debe ser equilibrada para no alterar y disgregar grandes superficies verdes.

Espacios interiores de cohesión social.

Las manzanas con espacios libres interiores garantizan la continuidad del espacio calle y la calidad del espacio abierto. Se favorecerá la disposición de superficie interior de manzana para espacios libres de construcción, de acceso libre para todas las personas usuarias y con zonas de suelo permeable.

Estos espacios interiores permiten su utilización como zonas de estancia y descanso. La disposición de zonas verdes y de encuentro fomenta la creación de espacios que favorecen la cohesión social entre los usuarios.

La disposición de estos espacios y la disposición de la vegetación deben considerar el balance de confort térmico para crear entornos agradables, compatibilizando diferentes usos. La forma y disposición del espacio libre de edificación debe reunir buenas condiciones de soleamiento, sombra y ventilación.

4.2. ALTERNATIVA 0.

4.2.1. Descripción de la alternativa.

La alternativa 0 pasaría por no realizar desarrollo urbanístico alguno dentro del ámbito delimitado, lo que supondría lo siguiente:

- Se mantendría la bolsa de suelo actual sin desarrollo de actividad económica alguna, en tanto el estado actual de abandono de los suelos hace difícilmente probable que se recupere su anterior actividad.
- Se prescindiría de una actuación estructurante que daría continuidad a los dos núcleos urbanos que se encuentran a Norte (Fañabé) y Sur (Urbanización de Miraverde), así como los espacios libres (zonas verdes) que permitirían ordenar y controlar el encuentro entre ambos núcleos y el desarrollo previsto.
- No se desarrollaría un proyecto de evidente interés económico y social para la isla de Tenerife, con la pérdida de la implantación de una actividad de alto valor y la pérdida de una importante bolsa de empleo y riqueza económica para la Isla. Pérdida además de una importante aportación cultural y formativa generadora de una relevante alternativa laboral para los jóvenes de Tenerife.

4.2.2. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico.

Teniendo presente las características descritas hasta este momento del estado actual se puede hacer la siguiente prognosis de la situación del territorio en caso de no aplicar el proyecto de interés insular.

Parece razonable pensar que, hasta que otro instrumento de planeamiento revisara la situación de la parcela, lo más normal es que la parcela se mantenga en las mismas condiciones de uso que presenta en la actualidad: con la actividad agraria abandonada y siendo un espacio de características periurbanas para usos informales por parte de la población (parapente, montar a caballo, actividades deportivas, paseo de mascotas, zona de residuos).

Si persiste el estado de abandono, continuará el deterioro de los elementos que constituyen el soporte físico de la antigua explotación agraria, aumentando los puntos de vertido de desechos incontrolados, así como la erosión de uno de los valores más significativos identificados en el inventario ambiental realizado: el suelo de sorriba.

El suelo de sorriba, sin manipulación y tratamiento constante irá perdiendo con el tiempo parte de las

características que lo hicieron interesante para trasladarlo desde el norte de la isla hasta el árido sur con intención de su uso agrario.

En el ámbito objeto de estudio se han detectado especies reconocidas como exóticas invasoras, que podrían ir ganando superficie a costa de la colonización de especies naturales de la zona. Situación está última que se está realizando con cierta lentitud si la comparamos con otros espacios similares, donde la vegetación de sustitución ha recuperado más rápidamente estos espacios.

El uso “intenso” por parte de la población del área dentro del espacio previsto para el Proyecto de Interés Insular (en un entorno amplio del camino llano de mayor ancho de la zona) no hace que sea un espacio de interés para las aves, identificadas en períodos temporales anteriores.

4.3. ALTERNATIVA 1.



4.3.1. Descripción de la alternativa.

La alternativa 1 se caracteriza por basarse en los siguientes preceptos:

- Zonificación Norte-Sur, con la zona de usos comunes al ubicada al norte del ámbito y la zona productiva al sur.
- Tratamiento de bordes con los núcleos urbanos contiguos mediante la implantación de sendas zonas verdes.
- Ejes viarios principales en eje Oeste-Este de tal manera que permiten estructurar la distribución de los usos en el ámbito, tanto los usos comunes, que se ubican en las manzanas al norte (MZ.01.01, MZ.01.02,

MZ.02 y MZ.03), como los productivos, concentrando los centros de producción en las manzanas centrales (MZ.04, MZ.05, MZ.06, MZ.07, MZ.12, MZ.13, MZ.14 y MZ.15) y los servicios auxiliares en las manzanas al sur (MZ.08, MZ.09, MZ.10 y MZ.11).

- Entronque de la red vial interior del ámbito directamente con la calle Budapest, con dos accesos independientes, vinculado uno a la parte productiva y otro a la parte de usos comunes.
- La zona destinada a backlot (escenarios exteriores), MZ.11, se ubica en el límite Suroeste del ámbito, de tal manera que se establezca una transición entre la zona productiva y el ámbito de la autopista TF-1.

4.3.2. Superficies, usos e intensidades.

ALTERNATIVA 1			
parcela	superficie parcela	edificabilidad	uso
MZ.01.01	6.597,52m ²	17.000,00m ²	EQ. equipamiento
MZ.01.02	14.730,29m ²	40.000,00m ²	EQ. equipamiento
MZ.01.03	2.386,53m ²	10.000,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.02	5.504,23m ²	2.752,12m ²	EQ. equipamiento
MZ.03	6.902,52m ²	3.451,26m ²	EQ. equipamiento
MZ.04	8.164,84m ²	5.900,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.05	11.158,56m ²	7.100,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.06	7.519,16m ²	6.100,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.07	10.403,62m ²	7.400,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.08	15.661,69m ²	7.500,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.09	13.830,53m ²	7.500,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.10	14.862,02m ²	7.500,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.11	68.354,69m ²	5.000,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.12	9.797,64m ²	5.900,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.13	10.864,31m ²	6.900,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.14	8.817,65m ²	5.200,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.15	10.422,15m ²	5.200,00m ²	U.I. uso industrial
Z.V.01	35.056,30m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.02	6.923,24m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.03	9.710,54m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.04	4.342,37m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.05	12.857,33m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.06	12.023,97m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.07	21.132,00m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.08	12.744,06m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.09	6.755,46m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.10	14.254,49m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
U.V.01	35.021,19m ²	300,00m ²	U.V. usos viales
S.F.01	3.204,10m ²	0,00m ²	S.F. servid. fluvial
total	400.000,00m²	150.703,38m²	

4.3.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico.

Como se ha visto en el Documento Ambiental Estratégico y como valoración general de la alternativa se debe afirmar que no existen elementos naturales significativos en el área afectada, salvo el aspecto ya tratado del suelo de aporte. Esta circunstancia hace que la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos sobre estas características sean limitados en las distintas alternativas planteadas distintas a la cero.

No se ha considerado que ninguno de los efectos estudiados tenga carácter acumulativo con otros existentes en la zona.

No se ha detectado que de la ordenación propuesta existan riesgos para la salud humana o el medio ambiente. Los asociados al momento de la ejecución del proyecto de urbanización se estudiarán en el momento de estudio de impacto ambiental y tendrán sus medidas para amortiguarlos, si fuera necesario. En cualquier caso, es un tipo de efecto de carácter temporal.

Si tenemos en cuenta, el valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales. Dentro de este aspecto solo se ha confirmado la presencia dentro del espacios objeto de la ordenación de una superficie de HIC asociada al área de barranco de Fañabé. Dado que la totalidad de la alternativa estudiada respeta el espacio geográfico que ocupa el cauce del barranco y sus laderas, defendiéndolo como zona verde, no se debe considerar que hay afección a esta característica ambiental.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural son muy limitados. No se ha encontrado ningún elemento patrimonial con interés para ser conservado. Se ha valorado la presencia de elementos agrarios existentes en gran parte de las explotaciones del sur de la isla, con intención de documentar su organización y sus características, de cara a estudios posteriores. Su estado de deterioro generalizado no permite darle más valor que el planteado.

3.º La explotación intensiva del suelo. El Proyecto de Interés Insular no prevé la explotación de alguna de las características ambientales del suelo, solo prevé su ocupación. Aquí se debe insistir en la ocupación de un suelo agrario abandonado rodeado de un entorno con muchas características de urbano que, si tenemos en cuenta los números de la alternativa elegida, el suelo sellado (ocupado por la edificación o viarios) es casi del 78% mientras que el suelo no sellado (dedicado a zonas verdes y protección del cauce del barranco) es el 22,3% restante. El 20% de espacio no sellado distribuido de forma periférica al área de edificación nos permite hablar de una explotación no intensiva del suelo.

El otro factor que viene a colación, cuando se hace un análisis sobre efectos que indiquen la explotación intensiva del suelo, es la pérdida de suelo agrícola potencial.

4.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional. La intervención no afecta a paisajes funcionales o protegidos. En el Documento Ambiental Estratégico se realiza un análisis que concluye la afirmación anterior, aunque aconseja que la implantación del Proyecto de Interés Insular se conforme para integrarse con los elementos naturales de carácter geológico de la zona. Es por eso por lo que el Proyecto de Interés Insular, en su proyecto de urbanización, definirá un conjunto de criterios de integración con el entorno.

Respecto a la potenciación de las zonas verdes, es la alternativa que más superficie dedica a este uso (135.796,76 m²) presentando una mejor distribución que el resto de alternativas de cara a su utilización por parte de la población y cumpliendo como colchón visual y sonoro de los núcleos de población circundantes, en especial el núcleo de población de Fañabé. Esta alternativa falla en un correcto tratamiento de borde con el área rural contigua (parte de la antigua explotación agraria que queda fuera de la explotación en dirección este). Es la que más efecto de fachada ofrece al agrupar los edificios.

Las soluciones viarias para el acceso y la movilidad no son las mejor valoradas entre las alternativas seleccionadas, al convivir viario para el uso de los equipamientos por parte de la población general con el tránsito propio del espacio laboral, por el tipo de actividad, puede crear problemas de tráfico. Esta solución es la que menos problemas de ruido y potenciales congestiones de tráfico evita al núcleo de Fañabé.

Cuadros resumen de la valoración ambiental:

	Zonas Verdes				
	Superficie	Distribución	Tratamiento Borde	Corredores Verdes	
Alternativa 1	3	3	0	3	9
Alternativa 2	2	0	2	0	4
Alternativa 3	0	2	3	3	8

	Movilidad (Tráfico y accesos)				
	Accesos viarios	Conexión Equipamientos	Evitar Problemas Fañabe		
Alternativa 1	0	0	2	2	
Alternativa 2	2	2	0	4	
Alternativa 3	3	3	3	9	

	Integración paisajística				
	Distribución de Usos	Evitar Efecto Fachada	Facilita Integración Entorno		
Alternativa 1	NV	0	3	3	
Alternativa 2	3	2	3	8	
Alternativa 3	3	3	3	9	

	Calidad del vida de la población (Fañabe)				
	Emisiones de ruido	Mejora calidad del aire	Espacios verdes utilizables	Equipamientos	
Alternativa 1	3	3	3	2	11
Alternativa 2	2	2	2	3	9
Alternativa 3	2	2	2	2	8

RESUMEN ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS					
Zonas Verdes	Movilidad (Tráfico y accesos)	Integración Paisajística	Calidad de Vida	Valor	
Alternativa 1	9	2	3	11	25
Alternativa 2	4	4	5	9	22
Alternativa 3	8	9	9	8	34

4.4. ALTERNATIVA 2.



4.4.1. Descripción de la alternativa.

La alternativa 2 se caracteriza por basarse en los siguientes preceptos:

- Zonificación de los usos concentrando los equipamientos en las proximidades de la TF- 1, facilitando el acceso a las mismas, su papel como elemento de tránsito entre la autopista y la actividad productiva y estableciendo en dichas parcelas los futuros edificios de mayor representatividad, de tal manera que dicho frente constituya la imagen más característica del futuro complejo. Parte del programa de uso común se ubica en la subparcela interior MZ.06.02.
- Se plantean 4 conexiones entre los viales interiores y los existentes en el ámbito, tanto en la calle Budapest, como con la trama urbana del núcleo de Fañabé y con el vial perimetral que conectaría ambos elementos urbanos. Las distintas entradas facilitarán la organización del tráfico interior, así como permitir conexiones progresivas durante el proceso de ejecución de la urbanización.
- Se plantean una trama viaria prácticamente ortogonal que permite escalar las manzanas resultantes aprovechando la pendiente Este-Oeste de la parcela, minimizando los movimientos de tierra y facilitando una correcta integración paisajística del desarrollo con su entorno más inmediato.
- Se establece un sistema de espacios libres perimetrales que permiten establecer un límite entre el ámbito y las parcelas colindantes. Se complementa con una zona verde interior en la zona central del ámbito.

4.4.2. Superficies, usos e intensidades.

ALTERNATIVA 2			
parcela	superficie parcela	edificabilidad	uso
MZ.01	20.956,33m ²	13.550,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.02	14.581,03m ²	8.700,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.03	36.226,05m ²	20.752,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.04	30.529,73m ²	19.668,75m ²	U.I. uso industrial
MZ.05	11.786,04m ²	8.650,00m ²	U.I. uso industrial
MZ.06.01	82.380,60m ²	10.518,75m ²	U.I. uso industrial
MZ.06.02	9.299,36m ²	7.000,00m ²	EQ. equipamientos
MZ.07	24.862,58m ²	30.100,00m ²	EQ. equipamientos
MZ.08	33.645,50m ²	41.624,82m ²	EQ. equipamientos
Z.V.01	12.691,87m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.02	8.103,02m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.03	490,08m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.04	4.786,18m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.05	2.526,88m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.06	2.744,08m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.07	5.864,09m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.08	3.646,18m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.09	3.146,77m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.10	6.028,84m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
Z.V.11	38.565,90m ²	0,00m ²	E.L. espacios libres
U.V.01	43.935,39m ²	300,00m ²	U.V. usos viales
S.F.01	3.204,10m ²	0,00m ²	S.F. servid. fluvial
total	400.000,00m²	160.864,32m²	

4.4.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico.

Igual que la alternativa anterior se debe afirmar que no existen elementos naturales significativos en el área afectada, salvo el aspecto ya tratado del suelo de aporte. Esta circunstancia hace que la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos sobre estas características sean limitados de las distintas alternativas planteadas distintas a la cero.

Las afecciones a las características ambientales son las mismas y presentan la misma valoración. La ocupación de superficie de HIC es la misma y las propuestas de solución coinciden en este punto.

El resto de los aspectos sobre patrimonio cultural agrario, la pérdida de suelo potencialmente fértil, así como las precauciones definidas para la integración paisajística, hacen que las valoraciones realizadas para la alternativa 1 son válidas para esta alternativa.

Esta alternativa ofrece una buena solución de potenciación de las zonas verdes. La superficie ofertada es menor que la alternativa 1 (88.593,89 m²) pero se preocupa de resolver la relación con el entorno con un buen tratamiento de borde. Es la alternativa que peor solución ofrece sobre corredores verdes, dejando mucho viario sin continuo verde.

Esta alternativa se ha valorado como la que peor solución viaria ofrece para asegurar el sosiego y tranquilidad al núcleo de Fañabé, toda vez que parte de los accesos y salidas están conectados con el núcleo.

Desde el punto de vista de integración con el paraje, igual que la alternativa 3, ofrece una buena distribución de usos, así como facilitar la integración con el entorno por la ubicación de las zonas verdes.

Es la que mayor superficie de equipamientos como servicio a la población ofrece (78.724,82 m²)

Cuadros resumen de la valoración ambiental:

	Zonas Verdes			
	Superficie	Distribución	Tratamiento Borde	Corredores Verdes
Alternativa 1	3	3	0	3
Alternativa 2	2	0	2	0
Alternativa 3	0	2	3	3
				9
				4
				8

	Movilidad (Tráfico y accesos)			
	Accesos viarios	Conexión Equipamientos	Evitar Problemas Fañabe	
Alternativa 1	0	0	2	2
Alternativa 2	2	2	0	4
Alternativa 3	3	3	3	9

	Integración paisajística			
	Distribución de Usos	Evitar Efecto Fachada	Facilita Integración Entorno	
Alternativa 1	NV	0	3	3
Alternativa 2	3	2	3	8
Alternativa 3	3	3	3	9

	Calidad del vida de la población (Fañabe)			
	Emisiones de ruido	Mejora calidad del aire	Espacios verdes utilizables	Equipamientos
Alternativa 1	3	3	3	2
Alternativa 2	2	2	2	3
Alternativa 3	2	2	2	2
				11
				9
				8

RESUMEN ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS					
Zonas Verdes	Movilidad (Tráfico y accesos)	Integración Paisajística	Calidad de Vida	Valor	
Alternativa 1	9	2	3	11	25
Alternativa 2	4	4	5	9	22
Alternativa 3	8	9	9	8	34

4.5. ALTERNATIVA 3.



4.5.1. Descripción de la alternativa.

La alternativa 3, si bien mantiene gran parte de los planteamientos desarrollados en la alternativa 2, presenta las siguientes variaciones:

- Se enfatiza el carácter representativo y de uso comunitario de la zona suroeste, contigua a la autopista TF-1, concentrándose todo el programa representativo de la actuación en la manzana MZ.07.
- Se elimina el vial perimetral previsto en la alternativa 2 entre los dos accesos previstos, de tal manera que se aumenta la superficie de espacios libres, generando una transición más gradual con el lindo no urbanizado del Este y se consigue al mismo tiempo evitar las interferencias que sobre la actividad puede provocar dicho vial.
- Se plantea un vial paralelo al núcleo urbano de Fañabé, con conexión en el entorno de la TF-1 que dará servicio al complejo sin sobrecargar con tráfico adicional la trama viaria de dicho núcleo. También se ejecuta un nuevo nudo en el encuentro del ámbito en su lindo sur con la calle Budapest, con una rotonda de gran capacidad que facilita los giros y permite absorber el aumento de tráfico que pueda producirse.
- Se ortogonalizan los viales interiores, eliminándose la glorieta que anteriormente se encontraba cercana a la manzana MZ.02.
- Se propone que los dos viales perpendiculares a la pendiente cuenten con zonas verdes anexas, de tal manera que se aumenta la sección de los mismos y se evita la continuidad de la masa construida, limitando el efecto de integración con la morfología natural del terreno.

4.5.2. Superficies, usos e intensidades.

ALTERNATIVA 3			
parcela	superficie parcela	edificabilidad	uso
PARCELA 01	52.443,61 m ²	0 m ²	Sistema local. Espacio libre público
PARCELA 02	22.835,44 m ²	0 m ²	Sistema local. viario
PARCELA 03	4.000,00 m ²	7.600,00 m ²	dotacional
PARCELA 04	5.337,57 m ²	10.141,38 m ²	equipamiento
PARCELA 05:			
MZ.01	22.322,18 m ²	14.053,40 m ²	U.I. uso industrial
MZ.02	14.971,62 m ²	7.026,70 m ²	U.I. uso industrial
MZ.03	36.255,43 m ²	21.394,30 m ²	U.I. uso industrial
MZ.04	30.702,24 m ²	23.649,20 m ²	U.I. uso industrial
MZ.05	13.341,56 m ²	7.001,25 m ²	U.I. uso industrial
MZ.06	98.153,42 m ²	15.101,25 m ²	U.I. uso industrial
MZ.07	25.031,82 m ²	14.200,00 m ²	U.I. uso industrial
Z.V.	14.420,79 m ²	0 m ²	Z.V. zona verde privada
U.V.	29.521,22 m ²	300 m ²	U.V. usos viales privados
PARCELA 06	30.700,68 m ²	26.978,29 m ²	equipamiento
total	400.037,58 m²	147.445,77 m²	

4.5.3. Análisis ambiental, territorial y socioeconómico.

Igual que la alternativa anterior se debe afirmar que no existen elementos naturales significativos en el área afectada, salvo el aspecto ya tratado del suelo de aporte. Esta circunstancia hace que la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos sobre estas características sean limitados en las distintas alternativas planteadas distintas a la cero.

Las afecciones a las características ambientales son las mismas y presentan la misma valoración. La ocupación de superficie de HIC es la misma y las propuestas de solución coinciden en este punto.

El resto de los aspectos sobre patrimonio cultural agrario, la pérdida de suelo potencialmente fértil, así como las precauciones definidas para la integración paisajística, hacen que las valoraciones realizadas para la alternativa 1 son válidas para esta alternativa.

Esta alternativa tiene algo menos de superficie verde (66.864,40m²), incluyendo la servidumbre fluvial, pero en cambio tiene un buen tratamiento de borde y su propuesta de corredores verdes es la mejor valorada.

Si tenemos en cuenta los intentos de integración con la morfología del terreno la alternativa es la más favorable entre las tres alternativas vinculadas al cambio de uso: tiene una buena distribución de usos, se ha valorado como la mejor propuesta para evitar el efecto pantalla y facilita la integración con el entorno.

Las soluciones de movilidad que plantea son las mejores del estudio de alternativas, facilita los accesos a la población general como a los trabajadores del IGS, permite una buena conexión con la oferta de equipamientos y evita problemas de congestión y ruidos al núcleo de Fañabé.

No es la mejor valorada respecto a la afectación del núcleo de Fañabé pero lo compensa sobradamente con el resto de características ambientales.

Cuadros resumen de la valoración ambiental:

	Zonas Verdes				
	Superficie	Distribución	Tratamiento Borde	Corredores Verdes	
Alternativa 1	3	3	0	3	9
Alternativa 2	2	0	2	0	4
Alternativa 3	0	2	3	3	8

	Movilidad (Tráfico y accesos)				
	Accesos viarios	Conexión Equipamientos	Evitar Problemas Fañabe		
Alternativa 1	0	0	2	2	
Alternativa 2	2	2	0	4	
Alternativa 3	3	3	3	9	

	Integración paisajística				
	Distribución de Usos	Evitar Efecto Fachada	Facilita Integración Entorno		
Alternativa 1	NV	0	3	3	
Alternativa 2	3	2	3	8	
Alternativa 3	3	3	3	9	

	Calidad del vida de la población (Fañabe)				
	Emisiones de ruido	Mejora calidad del aire	Espacios verdes utilizables	Equipamientos	
Alternativa 1	3	3	3	2	11
Alternativa 2	2	2	2	3	9
Alternativa 3	2	2	2	2	8

RESUMEN ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS					
	Zonas Verdes	Movilidad (Tráfico y accesos)	Integración Paisajística	Calidad de Vida	Valor
Alternativa 1	9	2	3	11	25
Alternativa 2	4	4	5	9	22
Alternativa 3	8	9	9	8	34

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

5.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Entre las tres alternativas propuestas, la alternativa 3 es aquella que presenta las características más ventajosas tanto desde el punto de vista medioambiental y geográfico como urbanístico, siendo además aquella en la que los intereses públicos y privados mejor concuerdan.

Los criterios que se han aplicado para la ordenación del ámbito han sido los siguientes:

- Adaptación de la red viaria a la topografía existente, permitiendo una óptima implantación de la edificación, reduciendo el movimiento de tierras preciso y escalonando la propuesta a fin de conseguir una integración adecuada con el entorno circundante.
- Establecer varios puntos de acceso al complejo que permiten jerarquizar y categorizar las circulaciones y el tipo de vehículos que entran en el mismo, distribuyéndolos por gran parte de perímetro y facilitando disponer en todas las fases de ejecución del complejo de accesos controlados.
- Reducción del posible impacto del tráfico que generará el desarrollo mediante la ejecución de un nuevo vial paralelo al núcleo de Fañabé que evita un aumento significativo del número de vehículos en el interior de la trama urbana, y creación de una rotonda de alta capacidad en la calle Budapest que, además de permitir el enlace facilita una serie de giros que actualmente no se pueden realizar en el entorno de la urbanización de Miraverde.
- Creación de zonas verdes en todo el perímetro del ámbito, que aseguran una transición adecuada entre el complejo proyectado y los núcleos contiguos, al tiempo que tienen continuidad las parcelas rústicas colindantes y establecen un filtro en su relación con la autopista TF-1.
- Inclusión de zonas verdes en los viales perpendiculares a la pendiente, aumentando la distancia entre las manzanas colindantes y estableciendo unos ejes verdes que permiten establecer discontinuidades entre los conjuntos edificatorios minimizando el impacto visual y ambiental del complejo en el entorno.
- El barranco de Fañabé, que se encuentra dentro del inventario Insular de Cauces de Tenerife, se preserva mediante la implantación de una zona verde en paralelo al mismo.
- Localización de los usos de carácter común (equipamientos) en la manzana 07, ubicada en el límite Suroeste del ámbito, permitiendo un acceso sencillo y directo desde la principal conexión con la calle Budapest y generando un frente reconocible de singular valor arquitectónico.
- Localización de los servicios generales (MZ.04 U.I.01) y los servicios técnicos (MZ.06.U.I.06) en el eje transversal que vertebrara toda la actividad productiva, permitiendo el acceso rápido y directo desde cualquiera de las manzanas de uso industrial y facilitando, por la escasa pendiente del mismo, los flujos peatonales de los trabajadores a dichos servicios.

5.2. OBJETO DE LA ORDENACIÓN

1. Es la implantación de las edificaciones e instalaciones que sirvan de soporte estructural a la actividad cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de servicios de producción y, postproducción.

2. En dichas edificaciones e instalaciones también se desarrollarán las siguientes actividades complementarias de la actividad principal del apartado 1:

- a) Formación en diversas áreas de la creación y de la creación audiovisual.
- b) Realización de eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas.
- c) Espacios destinados a la divulgación (centro de interpretación, exposiciones, zona recreativa) donde se realizarán igualmente eventos de divulgación destinados a la población de la actividad cultural audiovisual desde sus orígenes.

5.3. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Como resultado del procedimiento de la Declaración de Interés Insular, y dado que la LSENPC en su artículo 126 establece que las determinaciones contenidas en los proyectos de interés insular prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrá de adaptarse a los mismos con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo, dichas determinaciones pueden referirse de igual forma a la clasificación del suelo, modificando la misma. Así:

1. Segundo el Plan General de Ordenación de Adeje:

-Suelo urbanizable sectorizado ordenado.

2. Segundo el Plan Insular de Ordenación de Tenerife:

-Área de Interés Estratégico.

(...)

La clasificación y categorización del suelo incluido en el ámbito del presente proyecto de interés insular es suelo urbanizable sectorizado ordenado.

5.4. ZONIFICACIÓN DE USOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Para el desarrollo de la alternativa 3, se debe atender a las cesiones establecidas en la legislación. Además de dotar del viario público de comunicación con el ámbito. Para ello se han diferenciado un conjunto de parcelas que atiende a dichas necesidades. El desarrollo del complejo audiovisual se desarrollará en una parcela privada. De esta forma se describe a continuación las parcelas y condiciones de la edificación de las mismas.

Las zonas del ámbito coinciden con parcelas en las que se desarrolla.

La parcela 1 se destina a sistema local de espacios libres públicos. Su desarrollo se realiza atendiendo a la normativa insular y del Ayuntamiento de Adeje. Se desarrolla en proyecto de urbanización específico para ello.

La parcela 2 se destina a sistema local de red viaria. Su desarrollo se realiza atendiendo a la normativa insular y del Ayuntamiento de Adeje. Se desarrolla en proyecto de urbanización específico para ello

La parcela 3 corresponde con una parcela de cesión para el Ayuntamiento. Las condiciones generales de la edificación se definen en la Ordenanza IGS 1 y consiste en:

ORDENANZA IGS 1:

1. USOS.

Uso característico.

1. El uso característico es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso característico de la zona es Educativo al tratarse de una dotación.

Uso predominante.

1. El uso predominante es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso predominante en la parcela es Educativo.

Usos compatibles.

1. Los usos compatibles son aquéllos que coexisten con el uso característico o predominante y pueden llegar a ocupar el cien por cien de la superficie de la parcela.
2. Los usos compatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:
 - a) Uso Terciario.

Usos incompatibles.

1. Los usos incompatibles son aquéllos que no pueden desarrollarse en la zona.
2. Los usos incompatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:
 - a) Residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, en cualquiera de sus categorías.
 - b) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la edificación son:

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS					
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO		La ordenanza IGS 1 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 03. Uso Característico Educativo.			
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	3.000 m ²			
	LONGITUD	FRONTAL			
	MINIMA DE LINDEROS	LATERALES			
		TESTERO			
OTROS					
EDIFICABILIDAD		6.720,00 m ²			
TIPOLOGÍA		Edificación abierta			
ALTURA DE EDIFICACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS	B+3			
	METROS	20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre			
	VÍA PÚBLICA	3 m.			
SEPARACIÓN A LINDEROS	ESPAZIO LIBRE PÚBLICO				
	LATERALES Y TESTEROS				
OCCUPACION					
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO					
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS		Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.			
CERRAMIENTOS					
Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.					
ORDENANZA IGS 1. Dotacional	USOS	Predominante	Educativo.		
		Compatible	Terciario.		
		Prohibido	Residencial: alojamiento permanente de personas.		
			Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.		
			Turístico alojativo.		

3. REGULACIÓN DE ALTURAS.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación.
4. La medición del número de plantas se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta la altura de cornisa, altura de coronación.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida planta baja.

Terreno circundante: es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela.

Línea de edificación: intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.

Altura máxima edificación: es el número de plantas permitidas en una parcela neta que viene determinada en las fichas de ordenación.

4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y las barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos.
2. La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa.
3. La altura total de la edificación para cuartos o cuerpos de instalaciones no podrá ser superior a (5.50 m) sobre la altura de cornisa. Para el resto de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima, la altura total de las mismas no podrá superar los tres (3) metros.
4. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta. En caso de cubiertas planas deberán, en lo posible, desarrollarse bajo un plano inclinado de 50º desde la línea de coronación.
5. En las parcelas de equipamiento y dotacionales se permitirá por encima de la altura máxima de la cornisa y/o coronación, aquellos elementos singulares que defina el proyecto, sin que en planta representen más de un 30% de la superficie construida cubierta del edificio. Así mismo se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, fijada en el punto 2, en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.

5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Se entiende por sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no supere los sesenta (60) cm de alto respecto a la parcela urbanizada.
2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro veinte centímetros (1.20) en vertical y computa desde el nivel inferior del techo hacia el suelo.
3. La altura mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) salvo en espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicación y zonas de servicios donde la altura mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20 m), excepto en el caso de los garajes que se regirá por la normativa sectorial.

6. ORDENACIÓN DE LOS VIALES.

Los viales se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

7. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.

Las zonas verdes públicas se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

La parcela 4 corresponde con una parcela de cesión para el Ayuntamiento. Las condiciones generales de la edificación se definen en la Ordenanza IGS 2 y consiste en:

ORDENANZA IGS.2:

1. USOS:

Uso característico.

1. El uso característico es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso característico de la zona es Educativo al tratarse de un equipamiento.

Uso predominante.

1. El uso predominante es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso predominante en la parcela es Educativo.

Usos compatibles.

1. Los usos compatibles son aquéllos que coexisten con el uso característico o predominante y pueden llegar a ocupar el cien por cien de la superficie de la parcela.
2. Los usos compatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:
 - a) Uso Terciario.

Usos incompatibles.

1. Los usos incompatibles son aquéllos que no pueden desarrollarse en la zona.
2. Los usos incompatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:
 - a) Residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, en cualquiera de sus categorías.
 - b) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de la edificación son:

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO			La ordenanza IGS 2 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 04. Uso Característico Educativo.
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	4.000 m2	
	LONGITUD MÍNIMA DE LINDEROS	FRONTAL LATERALES TESTERO	
	OTROS		
	EDIFICABILIDAD		8.973,89 m2
TIPOLOGÍA			Edificación abierta
ALTURA DE EDIFICACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS	B+3	
	METROS	20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre	
	VÍA PÚBLICA	3 m.	
	SEPARACIÓN A LINDEROS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO LATERALES Y TESTEROS	
OCCUPACION			Libre. Resultante de posición a linderos.
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO			Se permite adosamiento entre parcelas
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS			Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.
CERRAMIENTOS			Se permiten muros para contención entre parcelas y vial y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.
USOS	Predominante	Educativo.	
	Compatible	Terciario.	
	Prohibido	Residencial: alojamiento permanente de personas. Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.	
		Turístico alojativo.	

3. REGULACIÓN DE ALTURAS.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación.
4. La medición del número de plantas se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta la altura de cornisa, altura de coronación.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida planta baja.

Terreno circundante: es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela.

Línea de edificación: intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.

Altura máxima edificación: es el número de plantas permitidas en una parcela neta que viene determinada en las fichas de ordenación.

4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:
 1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y las barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos.
 2. La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa.
 3. La altura total de la edificación para cuartos o cuerpos de instalaciones no podrá ser superior a (5.50 m) sobre la altura de cornisa. Para el resto de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima, la altura total de las mismas no podrá superar los tres (3) metros.
 4. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta. En caso de cubiertas planas deberán, en lo posible, desarrollarse bajo un plano inclinado de 50º desde la línea de coronación.
 5. En las parcelas de equipamiento y dotacionales se permitirá por encima de la altura máxima de la cornisa y/o coronación, aquellos elementos singulares que defina el proyecto, sin que en planta representen más de un 30% de la superficie construida cubierta del edificio. Así mismo se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, fijada en el punto 2, en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.
5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:
 1. Se entiende por sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no supere los sesenta (60) cm de alto respecto a la parcela urbanizada.
 2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro veinte centímetros (1.20) en vertical y computa desde el nivel inferior del techo hacia el suelo.
 3. La altura mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) salvo en espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicación y zonas de servicios donde la altura mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20 m), excepto en el caso de los garajes que se regirá por la normativa sectorial.
6. ORDENACIÓN DE LOS VIALES.
Los viales se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.
7. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.
Las zonas verdes públicas se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

En lo que se refiere a la parcela 5 donde se produce el desarrollo de la actuación, la Ordenanza es IGS 3, siendo:

ORDENANZA IGS.3:

1. USOS.

Uso característico.

1. El uso característico es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso característico de la zona es el **uso industrial y de almacenamiento** en la categoría pormenorizada de "**Industrial singular**" de acuerdo con el artículo 1.4.2.6.2-R del PIOT. A esta categoría pertenecen las instalaciones cuyos procesos de producción tienen una especial complejidad, un alto valor estratégico en la economía insular o presentan especiales requerimientos de aislamiento y protección respecto al entorno. Se configuran como enclaves aislados en el territorio, en los que la edificación se ubica en una amplia parcela separada de cualquier trama y uso urbano.

El proyecto de interés insular, Imagine Green Studios, IGS, promoverá la creación de obras audiovisuales, fijadas en cualquier medio o soporte, en cuya elaboración quede definida la labor de creación, rodaje (producción), diseño, elaboración y montaje de espacios y atrezzo decorativos por personal artesano y posproducción y que estén destinadas a su explotación comercial en salas de cine o que lleguen al público a través de otros medios de comunicación. Ajustándose completamente a la definición de “Industria singular” definida en el PIOT, anteriormente descrita.

Uso predominante.

1. El uso predominante es aquél caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la superficie de la parcela.
2. El uso predominante en la zona es el industrial. En su característica de singular pues se llevará a cabo la creación de obras audiovisuales, fijadas en cualquier medio o soporte, en cuya elaboración quede definida la labor de creación, rodaje (producción), diseño, elaboración y montaje de espacios y atrezzo decorativos por personal artesano y posproducción y que estén destinadas a su explotación comercial en salas de cine o que lleguen al público a través de otros medios de comunicación.

Usos compatibles.

1. Los usos compatibles son aquéllos que coexisten con el uso característico o predominante y pueden llegar a ocupar el cien por cien de la superficie de la parcela.
2. Los usos compatibles de la zona son los siguientes:
 - b) Uso Terciario, administrativo o de oficina: se corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
 - c) Educativo y formación: el relativo al proceso de aprendizaje o adquisición de conocimientos, habilidades, valores, creencias y hábitos de un grupo de personas que los transfieren a otras personas, en especial sobre la creación de obras audiovisuales.
 - d) Cultural recreativo: el relativo a la divulgación del cine y su actividad con transmisión de conocimientos de una generación a otra con instalaciones de restauración para todo el personal del centro y visitantes. Se abordará todos los ámbitos especializados de conocimiento o actividad, en especial el ámbito de la creación de obras audiovisuales, así como todo tipo de eventos culturales al aire libre, en zonas específicamente acondicionadas para la asistencia de público.
 - e) exhibición y explanada de eventos.
 - f) Uso aparcamiento: tanto en superficie, como bajo rasante o en edificios dedicados a este uso.

Usos incompatibles.

1. Los usos incompatibles son aquéllos que no pueden desarrollarse en la zona.
2. Los usos incompatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:
 - a) Residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, en cualquiera de sus categorías.
 - b) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de la edificación son:

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO		La ordenanza IGS 3 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 05. Uso Característico Industrial.	
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	13.000 m ²	
	LONGITUD MÍNIMA DE LINDEROS	FRONTAL LATERALES TESTERO	
	OTROS	Se permite la segregación en parcelas más pequeñas.	
	EDIFICABILIDAD	102.726,10 m ²	
TIPOLOGÍA		Edificación abierta	
ORDENANZA IGS 3. Industrial	ALTURA DE EDIFICACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS	B+2 en edificios de uso industrial con usos compatibles B+7 en edificios de uso exclusivo de usos compatibles
		METROS (en el vértice superior de la cumbre)	18 m. en edificios de uso industrial con usos compatibles 32 m. en edificios de uso exclusivo de usos compatibles
	SEPARACIÓN A LINDEROS	VÍA PÚBLICA ESPACIO LIBRE PÚBLICO LATERALES Y TESTEROS	3 m. 1,5 m.
OCCUPACION		Libre. Resultante de posición a linderos.	
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO		Se permite adosamiento entre parcelas	
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS		Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.	
CERRAMIENTOS		Se permiten muros para contención entre parcelas y vial y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.	
USOS	Predominante	Predominante	Industrial.
		Compatible	Terciario, administrativo y oficinas, educativo y formación, cultural recreativo, exhibición y explanadas eventos y aparcamiento.
		Residencial	Alojamiento permanente de personas.
	Prohibido	Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.	
		Turístico alojativo.	

3. REGULACIÓN DE ALTURAS.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación.
4. La medición del número de plantas se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta la altura de cornisa, altura de coronación.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida planta baja.

Terreno circundante: es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela.

Línea de edificación: intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.

Altura máxima edificación: es el número de plantas permitidas en una parcela neta que viene determinada en las fichas de ordenación.

4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y las barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos.
2. La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa.
3. La altura total de la edificación para cuartos o cuerpos de instalaciones no podrá ser superior a (5.50 m) sobre la altura de cornisa. Para el resto de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima, la altura total de las mismas no podrá superar los tres (3) metros.
4. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta. En caso de cubiertas planas deberán, en lo posible, desarrollarse bajo un plano inclinado de 50º desde la línea de coronación.
5. En las parcelas de equipamiento y dotacionales se permitirá por encima de la altura máxima de la cornisa y/o coronación, aquellos elementos singulares que defina el proyecto, sin que en planta representen más de un 30% de la superficie construida cubierta del edificio. Así mismo se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, fijada en el punto 2, en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.

5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Se entiende por sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no supere los sesenta (60) cm de alto respecto a la parcela urbanizada.
2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro veinte centímetros (1.20) en vertical y computa desde el nivel inferior del techo hacia el suelo.
3. La altura mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) salvo en espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicación y zonas de servicios donde la altura mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20 m), excepto en el caso de los garajes que se regirá por la normativa sectorial.

6. ORDENACIÓN DE LOS VIALES.

Los viales se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

7. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.

Las zonas verdes públicas se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

La parcela 6 corresponde con una parcela de propiedad de Imagine Green Studios establecida como equipamiento. Las condiciones generales de la edificación se definen en la Ordenanza IGS 4 y consiste en:

ORDENANZA IGS.4.

1. USOS.

Uso característico.

1. El uso característico es aquél que caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.
2. El uso característico de la zona es Aparcamiento al tratarse de un equipamiento.

Uso predominante.

1. El uso predominante es aquél caracteriza la zona, pudiendo ocupar un máximo del cien por cien de la superficie de la zona.

2. El uso predominante en la parcela es Aparcamiento.

Usos compatibles.

1. Los usos compatibles son aquéllos que coexisten con el uso característico o predominante y pueden llegar a ocupar el cien por cien de la superficie de la parcela.

2. Los usos compatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:

a) Uso Dotacional.

Usos incompatibles.

1. Los usos incompatibles son aquéllos que no pueden desarrollarse en la zona.

2. Los usos incompatibles en el ámbito objeto del proyecto de interés insular son los siguientes:

a) Residencial: el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, en cualquiera de sus categorías.

b) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones de la edificación son:

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO		La ordenanza IGS 4 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 06. Uso Característico Aparcamiento.	
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	12.000,00 m ²	
	LONGITUD MÍNIMA DE LINDEROS	FRONTAL	LATERALES
			TESTERO
	OTROS		
ORDENANZA IGS 4. Equipamiento	EDIFICABILIDAD	26.978,29 m ²	
	TIPOLOGÍA	Edificación cerrada	
	ALTURA DE EDIFICACIÓN	NÚMERO DE PLANTAS	B+2
		METROS	20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre
	SEPARACIÓN A LINDEROS	VÍA PÚBLICA	3 m.
		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	3 m.
		LATERALES Y TESTEROS	
	OCCUPACION	Libre. Resultante de posición a linderos.	
	CONDICIONES DE ADOSAMIENTO	Se permite adosamiento entre parcelas	
	SEPARACION ENTRE EDIFICIOS	Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.	
	CERRAMIENTOS	Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.	
	USOS	Predominante	Aparcamiento.
		Compatible	Dotacional.
		Prohibido	Residencial: alojamiento permanente de personas.
			Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.
			Turístico alojativo.

3. REGULACIÓN DE ALTURAS.

Altura del edificio:

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación.
4. La medición del número de plantas se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta la altura de cornisa, altura de coronación.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida planta baja.

Terreno circundante: es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela.

Línea de edificación: intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.

Altura máxima edificación: es el número de plantas permitidas en una parcela neta que viene determinada en las fichas de ordenación.

4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y las barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos.
2. La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa.
3. La altura total de la edificación para cuartos o cuerpos de instalaciones no podrá ser superior a (5.50 m) sobre la altura de cornisa. Para el resto de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima, la altura total de las mismas no podrá superar los tres (3) metros.
4. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta. En caso de cubiertas planas deberán, en lo posible, desarrollarse bajo un plano inclinado de 50º desde la línea de coronación.
5. En las parcelas de equipamiento y dotacionales se permitirá por encima de la altura máxima de la cornisa y/o coronación, aquellos elementos singulares que defina el proyecto, sin que en planta representen más de un 30% de la superficie construida cubierta del edificio. Así mismo se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, fijada en el punto 2, en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.

5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Se entiende por sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no supere los sesenta (60) cm de alto respecto a la parcela urbanizada.
2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro veinte centímetros (1.20) en vertical y computa desde el nivel inferior del techo hacia el suelo.
3. La altura mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) salvo en espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicación y zonas de servicios donde la altura mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20 m), excepto en el caso de los garajes que se regirá por la normativa sectorial.

6. ORDENACIÓN DE LOS VIALES.

Los viales se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

7. ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.

Las zonas verdes públicas se ordenarán atendiendo a la normativa sectorial insular y las ordenanzas de urbanización de Adeje.

ARTÍCULO COMÚN A LAS ORDENANZAS SOBRE MEDIDAS PROTECTORAS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA AUTOPISTA TF-1.

1. Las medidas protectoras del sistema general de infraestructura viaria Autopista TF-1, de acuerdo con los artículos 27 y 28 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras, y 54 56 y 58 y la disposición transitoria 2^a del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, serán las siguientes:

a) Zona de servidumbre: 17 metros, siendo delimitada interiormente por el borde de la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación.

b) Zona de afección: 5 metros, siendo delimitada interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación.

c) Línea límite de edificación: 35 metros, distancia que se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general, sin que pueda sobrepasar el borde exterior de la zona de afección.

2. El dominio público está constituido por los terrenos ocupados por la autopista y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía, de acuerdo con el artículo 45.1, párrafo 1º, del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, de acuerdo con el artículo 45.1, párrafo 2º, del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.

5.5. ANÁLISIS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE Y JUSTIFICACION DE LAS INCORPORADAS

La normativa urbanística vigente relacionada con la indicada en este Proyecto de Interés Insular corresponde con el Uso Industrial establecida en las Ordenanzas de Edificación de Adeje.

En ellas se especifican los usos que incorporan:

Artículo 4.4.1. Definición y clases

1.- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
- b) Almacenaje, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria.
- c) Reparación y tratamientos de productos de consumo, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Están incluidos en estas características la reparación de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y artículos de consumo similares.

2.- A los efectos de su clasificación se distinguen las siguientes categorías:

1º Industria en general, no compatible con el uso residencial ni el turístico.

Se incluye en estas categorías las siguientes actividades:

- a) Captación y transformación de minerales y productos derivados, industria química; captación y depuración de agua, siderurgia; fabricación de tubos de acero; fabricación de cementos; cales y yesos; fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros; industrias de la piedra natural; fabricación del vidrio; fabricación de elementos cerámicos y fabricación de productos químicos.
- b) Industrias transformadoras de los metales, como son las fundiciones; forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsión; tratamiento y recubrimiento de los metales; fabricación de productos metálicos estructurales (carpintería metálica), construcción de depósitos y calderería gruesa; fabricación de herramientas, y talleres mecánicos; construcción de máquinas para trabajar los metales y para la industria construcción de máquinas de oficina y ordenadores y material eléctrico y electrónico y talleres de reparación; construcción de vehículos automóviles, construcción naval y de otro material de transporte y talleres de reparación de los mismos.

c) Otras industrias manufactureras como son la fabricación de aceites y grasas; mataderos; preparación y conservas de carne; industrias lácteas; fabricación de productos de molinería; pastas alimenticias; industrias de azúcar; industria de productos para la alimentación animal; elaboración de alcoholos etílicos de fermentación, industria vinícola; fabricación de cerveza y malta cervecera; industria de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas, industria del trabajo; industrias de la lana y sus mezclas; industria de la seda natural y de fibras artificiales sintéticas; industria del cuero; fabricación en serie de calzado y prendas de vestir industria peletera; aserrado industrial de la madera; fabricación de productos semielaborados de madera; fabricación en serie de piezas de carpintería; fabricación de pasta papelera; fabricación de papel y cartón; industrias de transformación del caucho y materias plásticas; industrias del corcho; fabricación de juguetes y artículos de deporte y producción de películas cinematográficas y aquéllas que cumplieran funciones similares.

Esta categoría industrial deberá realizarse en edificio exclusivo en el cuál sólo podrá compatibilizarse con otro uso solamente industrial.

2º Industria compatible con el uso residencial

Se incluye en esta categoría las siguientes actividades: Elaboración de helados y similares; elaboración de productos de panadería, galletas y pasteleros; elaboración de masas fritas; talleres de reparación de calzado; talleres de cordaje y sogas; talleres de prendas de vestir a pequeña escala; sastrería, guantería y sombrerería; servicios de lavado y planchado, limpieza y teñido; talleres de tapizado y decoración; talleres de muebles de mimbre y juncos; talleres de accesorios de muebles; fabricación de pinceles, escobas y cepillos; talleres de encuadernación; estudios y laboratorios fotográficos; talleres de ferretería; talleres de relojería; talleres de joyería y platería, bisutería; talleres de instrumentos de música; talleres de juguetes; artículos de deporte; talleres de papelería y aquéllos que cumplan funciones similares.

Esta categoría podrá situarse en edificio exclusivo, compatibilizada con otro uso diferente del turístico y residencial o en edificio en el que existan usos residenciales, debiendo limitarse en este último caso a una superficie del treinta por ciento (30%) de la superficie total construida, ubicarse en plantas bajas, semisótano o sótanos y deberán garantizar especialmente las prescripciones y limitaciones ambientales definidas en el Capítulo 9 del Título Tercero de estas Ordenanzas, así como la reglamentación específica de la Legislación en vigor en materia de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y en el Reglamento de Actividades vigente.

Se permitirá la actividad industrial compatible con el residencial definido en el artículo 4.4.1 punto 2 en todas las parcelas en las que no esté prohibido expresamente los usos complementarios, ni una actividad en concreto, o que sea incompatible con las características residenciales de la zona.

3º Almacenes

a) Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente.

b) Los almacenes se deberán ubicar en edificio exclusivo o en edificio que se dedique a un uso que no sea residencial ni turístico.

Se entenderá que la actividad industrial de almacenaje es compatible con el uso residencial siempre que no supere los 150m² y el local no tenga la clasificación de local o zona de riesgo especial alto según se define en el CTE-SI y que los materiales a almacenar no sean de naturaleza peligrosa.

4º Artesanía

a) Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos.

b) El uso de artesanía se podrá ubicar en edificio exclusivo o en edificio exclusivo en el que se ubique otro uso diferente del residencial, o turístico, debiendo limitarse en éste último caso el uso de artesanía al sesenta por ciento (60%) de la superficie total construida.

5º Talleres domésticos son aquéllos en que la actividad industrial o artesanal desarrollada por los titulares de la vivienda sea de escasa entidad y se ubique en el interior de la misma utilizando algunas de sus piezas. Deberán ser actividades no clasificadas o aquéllas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, no deberán sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda.

En el caso del presente PII-IGS los usos quedan definidos en las ordenanzas del documento. En el caso de la parcela 5, en el que se desarrolla la actividad objeto, se adecúan al uso industrial pero se concretan los específicos. Describiéndose el uso característico y predominante:

El uso predominante en la zona es el industrial. En su característica de singular pues se llevará a cabo la creación de obras audiovisuales, fijadas en cualquier medio o soporte, en cuya elaboración quede definida la labor de creación, rodaje (producción), diseño, elaboración y montaje de espacios y atrezzo decorativos por personal artesano y posproducción y que estén destinadas a su explotación comercial en salas de cine o que lleguen al público a través de otros medios de comunicación.

El resto de aspectos que se indican referentes al uso industrial se mantienen. Se transcriben:

Artículo 4.4.2. Aplicación.

- 1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o acondicionamiento. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
- 2.-Las presentes Ordenanzas, así como las demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 4.4.3. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso principal distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 4.4.4. Condiciones dimensionales.

- 1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industriales, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
- 2.- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos.
- 3.-Es obligatoria la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sujetas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente si no funcionara correctamente.
- 4.- Las escaleras tendrán la anchura determinada por el Código Técnico de la Edificación y en todo caso no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
- 5.- Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 4.4.5. Condiciones de las instalaciones.

- 1.-Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sujetas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres,

- Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia y en concreto lo dispuesto en el artículo 3.6.20.
- 2.-Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad de acuerdo al artículo 3.6.22 de estas Ordenanzas.
 - 3.-La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.6.21, a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará dos (2) metros la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de ocho (8) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal. Estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros.
 - 4.-La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.6.17 de estas Ordenanzas.

4.4.6. Servicios de aseo.

Para todos los locales de uso industrial excepto el de categoría 5º se dispondrá retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

4.4.7. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento vinculada por cada cien (100) metros cuadrados construidos de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados construidos de superficie de taller.

4.4.8. Ordenación de la carga y descarga.

- 1.- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
- 2.- Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.
- 3.-En áreas de uso principal residencial o turístico, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

En lo relativo a la regulación de las alturas se compara lo establecido en el PGO de Adeje con lo establecido en las Ordenanzas del presente documento. Las diferencias se establecen por los propios usos que se desarrollan en el PII. En el PGO de Adeje se establece:

Artículo 14. Regulación de alturas.

1. Las edificaciones tendrán las plantas de altura que se fijan en la ficha de la correspondiente manzana que figura en el anexo de la normativa.
2. Altura reguladora de la edificación: es la distancia vertical desde la rasante del terreno circundante a la edificación a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado o del arranque de la estructura que soporte el último forjado de la misma, medida en cualquier punto del perímetro de la edificación.

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas por encima de la cota de origen y por distancia vertical. Cuando las normas señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos parámetros simultáneamente.

La medición de la altura en la edificación se hará a partir de la cota del terreno circundante a la edificación, debiendo cumplir las limitaciones establecidas en cualquier punto de sus fachadas.

El semisótano se incluirá en el número de plantas cuando el plano inferior del forjado que lo cubra esté en cualquier punto a más de 150 centímetros por encima de la rasante del terreno circundante.

3. Altura máxima: es la altura de cualquier elemento arquitectónico de la edificación, sin que se incluyan los paneles solares o cualquier otro tipo de instalación que pueda sobresalir en cubierta.

4. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima: por encima de la altura máxima edificable podrán admitirse las siguientes construcciones:

-Petos de azoteas, con una altura máxima de 110 centímetros sobre la cara superior del suelo acabado situado sobre el último forjado.

-Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 400 centímetros contados desde la cara superior del suelo acabado situado sobre el último forjado.

Se podrá admitir la superación de dicha cota por razones técnicas derivadas de otra normativa técnica que lo justifique.

-Instalaciones en general, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del caseton y siempre que se justifique que, por cuestiones de diseño, es inviable en la superficie de la azotea.

En las ordenanzas del PII-IGS estos aspectos quedan definidos:

REGULACIÓN DE ALTURAS.

Altura del edificio:

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación.
4. La medición del número de plantas se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y la línea de cornisa de la edificación.

Altura en unidades métricas: es la altura del edificio en unidades métricas desde el terreno circundante hasta la altura de cornisa, altura de coronación.

Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida planta baja.

Terreno circundante: es el terreno que resulta de la urbanización de la parcela.

Línea de edificación: intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.

Altura máxima edificación: es el número de plantas permitidas en una parcela neta que viene determinada en las fichas de ordenación.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA:

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y las barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos.
2. La altura de coronación no podrá ser superior en dos (2) metros a la altura de cornisa.

3. La altura total de la edificación para cuartos o cuerpos de instalaciones no podrá ser superior a (5.50 m) sobre la altura de cornisa. Para el resto de las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima, la altura total de las mismas no podrá superar los tres (3) metros.
4. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta. En caso de cubiertas planas deberán, en lo posible, desarrollarse bajo un plano inclinado de 50º desde la línea de coronación.
5. En las parcelas de equipamiento y dotacionales se permitirá por encima de la altura máxima de la cornisa y/o coronación, aquellos elementos singulares que defina el proyecto, sin que en planta representen más de un 30% de la superficie construida cubierta del edificio. Así mismo se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, fijada en el punto 2, en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

1. Se entiende por sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no supere los sesenta (60) cm de alto respecto a la parcela urbanizada.
2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de un metro veinte centímetros (1.20) en vertical y computa desde el nivel inferior del techo hacia el suelo.
3. La altura mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) salvo en espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicación y zonas de servicios donde la altura mínima podrá ser de dos metros y veinte centímetros (2.20 m), excepto en el caso de los garajes que se regirá por la normativa sectorial.

5.6. SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

1. El presente proyecto de interés insular habilita el aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable correspondiente a las edificaciones e instalaciones previstas en las fichas de ordenación que se aportan con la documentación gráfica, de acuerdo con el artículo 39.2, b) LSENPC.
2. Los parámetros edificatorios generales de ordenación se contienen en la ficha general que figura en el apartado 5.7 del presente documento.
3. No se aplicará canon por aprovechamiento en suelo rústico, al aplicarse el mismo sólo a dicha clase de suelo, de conformidad con el artículo 38 LSENPC.

EDIFICABILIDAD ÁMBITO.

La edificabilidad total resultante del ámbito asciende a 147.445,77 m².

La edificabilidad lucrativa se materializa en las parcelas 5 y 6 y resulta **129.704,39 m²t** que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,32 m²t/m²s y un aprovechamiento medio de 0,239292 m²p/m²s.

Las edificabilidades y condiciones de la edificación se detallan en las fichas del apartado 5.7, las cuales se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD PARCELA (m2t)	DESCRIPCION	CESION	JUSTIFICACION NORMATIVA CESION	TIPO PROPIEDAD	USO PORMENORIZADO
Parcela 01.1	45.600,76	0	ZONA VERDE. RESERVA SUELO A ESPACIO LIBRE PUBLICO		Art. 138.1.C.a. LSENPC.	PUBLICO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE PUBLICO
Parcela 01.2	2.031,38	0	ZONA VERDE. RESERVA SUELO A ESPACIO LIBRE PUBLICO	Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10% de la superficie total ordenada.	Art. 138.1.C.a. LSENPC.	PUBLICO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE PUBLICO
Parcela 01.3	4.745,36	0	ZONA VERDE. RESERVA SUELO A ESPACIO LIBRE PUBLICO		Art. 138.1.C.a. LSENPC.	PUBLICO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE PUBLICO
Parcela 01.4	66,11	0	ZONA VERDE. RESERVA SUELO A ESPACIO LIBRE PUBLICO		Art. 138.1.C.a. LSENPC.	PUBLICO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE PUBLICO
parcela 02.1	12.043,79	0	SISTEMA LOCAL. VIARIO			PUBLICO	SISTEMA LOCAL. VIARIO
parcela 02.2	2.626,58	0	SISTEMA LOCAL. VIARIO			PUBLICO	SISTEMA LOCAL. VIARIO
parcela 02.3	8.165,07	0	SISTEMA LOCAL. VIARIO			PUBLICO	SISTEMA LOCAL. VIARIO
parcela 03	4.000,00	7.600,00	RESERVA SUELO DOTACION	Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% de la superficie total ordenada.	Art. 138.1.C.b. LSENPC.	PUBLICO	DOTACIONAL. EDUCATIVO
parcela 04	5.337,57	10.141,38	CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	10% Cesión aprovechamiento lucrativo	Art. 44.c y 297.b LSENPC.	PUBLICO	EQUIPAMIENTO. EDUCATIVO
parcela 05	284.720,28	102.726,10	PARCELA PRIVADA			PRIVADO	INDUSTRIA SINGULAR
parcela 06	30.700,68	26.978,29	EQUIPAMIENTO	Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el 3% de la superficie total ordenada.	Art. 138.1.C.c. LSENPC.	PRIVADO	EQUIPAMIENTO. APARCAMIENTO
TOTAL	400.037,58	147.445,77					

De forma resumida:

Parcela	Superficie parcela. m2s	Edificabilidad. m2t		Superficie parcela. m2s	%	Edificabilidad. m2t
Parcelas 01.1, 01.2, 01.3 y 01.4. Sistema local. Espacio Libre Publico	52.443,61	0,00	Superficie lucrativa	315.420,96	78,85%	129.704,39
Parcelas 02.1, 02.2 y 02.3. Sistema local. Viario	22.835,44	0,00	Superficie no lucrativa publica	84.616,62	21,15%	17.741,38
Parcela 03. Reserva suelo dotación	4.000,00	7.600,00				
Parcela 04. Cesión lucrativa equipamiento	5.337,57	10.141,38				
Parcela 05. Industria Singular	284.720,28	102.726,10	Total	400.037,58	100,00%	147.445,77
Parcela 06. Aparcamiento equipamiento	30.700,68	26.978,29				
Total	400.037,58					

EDIFICABILIDAD m2t			
Industria Singular	102.726,10		
Aparcamiento	26.978,29	Total m2t	129.704,39

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD m2t/m2s			
			0,32

APROVECHAMIENTO UA			
Industria Singular	82.916,41		
Aparcamiento	12.809,29	Total UA	95.725,71

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m2s			
			0,239292

El aprovechamiento urbanístico medio previsto en la presente propuesta no difiere en más de un 15% respecto a las áreas territoriales de similares características delimitadas por el PGO Adeje. Se enumeran a continuación los datos de áreas de suelo ordenado del PGO Adeje.

SO1	HOYA GRANDE III	0,3
SO2	HOYA GRANDE SAU 2	0,297467
SO3	ROCABELLA	0,391737
SO4	SAU 1.8	0,180381
SO5	SAU 3.2	0,176755
SO6	PUERTITO DE ADEJE	0,310432
SO7	LA CALETA	0,316766
SO8	HOYA GRANDE	0,082026
SO9	BARRANCO LAS TORRES	0,136829
SO10	BARRANCO DE EL INGLES	0,092359
SO11	LA ENRAMADA	0,307199
SO12	LA HERRADURA	0,308199
SO13	SECTOR 8	0,32
SO14	SECTOR 0	0
SO15	CAMPO GOLF LAS AMERICAS	0,185606
SO16	SECTOR 4	0,251345
SO17	EL MADROÑAL DE FAÑABE	0,265309
SO18	LOS OLIVOS	0,388798
SO19	AMEÑIME	0,385776
SO20	CHABÚ	0,033335
SO21	COSTA ESMERALDA	0,160703
SO22	EL GALEON	0,328182
SO23	ENTORNO DE EL GALEON	0,20352
SO24	MENCEY BENTOR	0,033335

SO25	LA MILAGROSA	0,327898
	MEDIA TOTAL	0,23135828
	MEDIA -15%	0,201181113
	MEDIA +15%	0,266062022

5.7. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO			La ordenanza IGS 1 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 03. Uso Característico Educativo.
ORDENANZA IGS 1. Dotacional	SUPERFICIE	3.000 m ²	
	PARCELA MÍNIMA	LONGITUD FRONTAL	
		LATERALES	
		TESTERO	
OTROS			
EDIFICABILIDAD			6.720,00 m ²
TIPOLOGÍA			Edificación abierta
ALTURA DE EDIFICACIÓN			B+3
METROS			20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre
SEPARACIÓN A LINDEROS			VÍA PÚBLICA
			ESPACIO LIBRE PÚBLICO
			LATERALES Y TESTEROS
OCCUPACION			
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO			
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS			
CERRAMIENTOS			
Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.			
USOS			Predominante Educativo.
			Compatible Terciario.
			Residencial: alojamiento permanente de personas.
			Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.
			Turístico alojativo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO			La ordenanza IGS 2 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 04. Uso Característico Educativo.
ORDENANZA IGS 2. Equipamiento	SUPERFICIE	4.000 m ²	
	PARCELA MÍNIMA	LONGITUD FRONTAL	
		LATERALES	
		TESTERO	
OTROS			
EDIFICABILIDAD			8.973,89 m ²
TIPOLOGÍA			Edificación abierta
ALTURA DE EDIFICACIÓN			B+3
METROS			20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre
SEPARACIÓN A LINDEROS			VÍA PÚBLICA
			ESPACIO LIBRE PÚBLICO
			LATERALES Y TESTEROS
OCCUPACION			
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO			
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS			
CERRAMIENTOS			
Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.			
USOS			Predominante Educativo.
			Compatible Terciario.
			Residencial: alojamiento permanente de personas.
			Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.
			Turístico alojativo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO		La ordenanza IGS 3 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 05. Uso Característico Industrial.	
PARCELA MÍNIMA		SUPERFICIE	13.000 m2
		LONGITUD MÍNIMA DE LINDEROS	FRONTAL LATERALES TESTERO
		OTROS	Se permite la segregación en parcelas más pequeñas.
		EDIFICABILIDAD	102.726,10 m2
TIPOLOGÍA		Edificación abierta	
ALTURA DE EDIFICACIÓN		NÚMERO DE PLANTAS	B+2 en edificios de uso industrial con usos compatibles B+7 en edificios de uso exclusivo de usos compatibles
		METROS (en el vértice superior de la cumbre)	18 m. en edificios de uso industrial con usos compatibles 32 m. en edificios de uso exclusivo de usos compatibles
SEPARACIÓN A LINDEROS		VÍA PÚBLICA	3 m.
		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1,5 m.
		LATERALES Y TESTEROS	
OCCUPACION		Libre. Resultante de posición a linderos.	
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO		Se permite adosamiento entre parcelas	
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS		Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.	
CERRAMIENTOS		Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.	
USOS		Predominante	Industrial.
		Compatible	Terciario, administrativo y oficinas, educativo y formación, cultural recreativo, exhibición y explanadas eventos y aparcamiento.
		Prohibido	Residencial: alojamiento permanente de personas. Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.
			Turístico alojativo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS			
ÁMBITO Y USO CARACTERÍSTICO		La ordenanza IGS 4 está constituida por los terrenos señalados en el plano DS.ORD.07.a. Corresponde con la parcela 06. Uso Característico Aparcamiento.	
PARCELA MÍNIMA		SUPERFICIE	12.000,00 m2
		LONGITUD MÍNIMA DE LINDEROS	FRONTAL LATERALES TESTERO
		OTROS	
		EDIFICABILIDAD	26.978,29 m2
TIPOLOGÍA		Edificación cerrada	
ALTURA DE EDIFICACIÓN		NÚMERO DE PLANTAS	B+2
		METROS	20 m. medidos en el vértice superior de la cumbre
SEPARACIÓN A LINDEROS		VÍA PÚBLICA	3 m.
		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	3 m.
		LATERALES Y TESTEROS	
OCCUPACION		Libre. Resultante de posición a linderos.	
CONDICIONES DE ADOSAMIENTO		Se permite adosamiento entre parcelas	
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS		Se permite construir volúmenes diferenciados dentro de la parcela con una separación mínima de 3 m.	
CERRAMIENTOS		Se permiten muros para contención entre parcelas y viario y entre parcelas. Los cerramientos de las parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en las normas urbanísticas de Adeje.	
USOS		Predominante	Aparcamiento.
		Compatible	Dotacional.
		Prohibido	Residencial: alojamiento permanente de personas. Producción industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc..., pero sin venta directa al público.
			Turístico alojativo.

5.8. COMPROMISOS DEBERES Y CESIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN.

De acuerdo con la clasificación y categorización como suelo urbanizable sectorizado ordenado (por el PII), los deberes son los previstos en el artículo 44 LSENPC:

“Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

(...)

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

(...)

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes”.

De acuerdo con la previsión de la letra a) del artículo 44 LSENPC, resulta necesario acudir a los estándares establecidos en el artículo 138.1, C) LSENPC:

“Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

(...)

C. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

a) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10% de la superficie total ordenada.

b) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% de la superficie total ordenada.

c) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el 3% de la superficie total ordenada”.

A continuación, se concretan las cesiones previstas en el PII de forma numérica y gráfica, adecuadas a las exigencias legales expuestas anteriormente:

(...)

La superficie total del ámbito es de 400.037,58 m²

La edificabilidad total del ámbito es de 147.445,77 m²t. Siendo la edificabilidad lucrativa de 129.704,39 m²t.

La superficie tiene incluida una servidumbre fluvial por la existencia del barranco de Fañabé.

CESIONES	NORMATIVA		PROYECTO	LOCALIZACION
RESERVA SUELO ESPACIOS LIBRES PUBLICOS *	10% superficie del ámbito	40.000 m ² s	52.443,61 m ² s	PARCELAS 01.1, 01.2, 01.3, 01.4.
RESERVA SUELO DOTACION DE TITULARIDAD PUBLICA **	1% superficie del ámbito	4.000 m ² s	4.000 m ² s	PARCELA 03
RESERVA SUELO EQUIPAMIENTO***	3% superficie del ámbito	12.000 m ² s	30.700,68 m ² s	PARCELA 06
CESIÓN AYUNTAMIENTO EN FUNCIÓN DEL APROVECHAMIENTO ****	10% edificabilidad sobre el aprovechamiento lucrativo	9.572,57 m ² p	9.630,26 m ² p	PARCELA 04
CESIÓN RED VIARIA PUBLICA			22.835,44 m ² s	PARCELAS 02.1, 02.2, 02.3.

* reserva suelo a espacio libre público. Art. 138.1.C.a. LSENPC.

** reserva suelo destino dotaciones de propiedad pública. Art. 138.1.C.b. LSENPC.

*** reserva suelo destino aparcamiento de propiedad privada. Art. 138.1.C.c. LSENPC.

**** cesión 10% sobre aprovechamiento lucrativo. Art. 44.c y 297.b LSENPC.

Cálculo de aprovechamiento lucrativo. Justificación de cesión del 10% aprovechamiento lucrativo según art. 44.c y 297.b de LSENPC.

	PARCELAS (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD PARCELA (m ²)	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN RELATIVIZADO	APROVECHAMIENTO (UA=m ² p)
USOS LUCRATIVOS					
INDUSTRIAL SINGULAR (I1)	284.720,28	0,361	102.726,10	0,807160	82.916,41
APARCAMIENTO (EQ2)	30.700,68	0,879	26.978,29	0,474800	12.809,29
TOTAL	315.420,96		129.704,39		95.725,71
USOS NO LUCRATIVOS					
DOTACIONAL (D1)	4.000,00	1,900	7.600,00		
SISTEMA LOCAL VIARIO. (SL.V)	22.835,44	0	0		
SIST. LOCAL ESPACIO LIBRE PUBLICO (SL.ELP)	52.443,61	0	0		
TOTAL	79.279,05		7.600,00		
CESIÓN 10% s/ APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. Art. 44.c y 297.b LSENPC. SUPERIOR A 9.572,57 m²p					
EQ1	5.337,57	1,900	10.141,38	0,949600	9.630,26

Se distribuye el aprovechamiento por usos.

Esta consideración tendrá efecto en la fase de gestión en lo referente al reparto del aprovechamiento del sector.

El total de la edificabilidad máxima de los diferentes usos, sin homogeneizar, se fija en 147.445,77 m².

En consecuencia, la aplicación de la referida determinación pormenorizada, cuya naturaleza guarda relación con los actos de ejecución material, tendrá efecto en el reparto del aprovechamiento total, y se producirá en la fase de gestión y a la vista de los fundamentos legales y documentos que en ella se aporten.

Se ha tomado de referencia los coeficientes establecidos en el PGO de Adeje para suelo urbanizable ordenado.

Los coeficientes de ponderación u homogeneización de la edificabilidad entre usos son:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION									
TIPO USO	USO	TIPOLOGIA	SITUACION SISTEMAS GENERALES	SITUACION RESTO DE LA CIUDAD	PROXIMIDAD ZONAS DE INTERES	CONEXIONES	PROXIMIDAD AL MAR	COEFICIENTE GENERAL	COEFICIENTE RELATIVIZADO
INDUSTRIAL SINGULAR (I1)	0,85	1	1	0,95	0,95	1	1	0,767125	0,807160
EDUCATIVO (EQ1)	1	1	1	0,95	0,95	1	1	0,902500	0,949600
APARCAMIENTO (EQ2)	0,5	1	1	0,95	0,95	1	1	0,451250	0,474800

La obtención del coeficiente de relativización se ha obtenido del PGO de Adeje, siendo este 1,052188.

5.9. PROGRAMA FUNCIONAL DE LAS PARCELAS PRIVADAS 5 Y 6.

En la parcela 5 se va a desarrollar la actuación de la actividad del complejo audiovisual. En dicha parcela se va a proceder a desarrollar un conjunto de edificaciones y conexiones privadas para su desarrollo funcional.

Dicha propuesta se desarrolla gráficamente en los planos DS.PRO.

En cuanto a las superficies resultan:

MANZANA	PARCELA	PARCELA SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	USO	
MZ.01 UT		22.322,18	14.053,40		
	MZ.01 U.I.01	8.101,12	7.026,70	Industrial	SET 01
	MZ.01 U.I.02	6.977,04	7.026,70	Industrial	SET 02
	MZ.01 U.I.03	7.244,02	0,00		
MZ.02 UT		14.971,62	7.026,70		
	MZ.02 U.I.01	7.505,26	7.026,70	Industrial	SET 03
	MZ.02 U.I.02	4.059,86	0,00		SET 04
	MZ.02 U.I.03	3.406,50	0,00		
MZ.03 UT		36.255,43	21.394,30		
	MZ.03 U.I.01	7.234,66	7.035,90	Industrial	SET 05
	MZ.03 U.I.02	7.324,00	7.026,70	Industrial	SET 06
	MZ.03 U.I.03	4.162,27	3.670,45	Industrial	SET 08
	MZ.03 U.I.04	4.157,50	3.661,25	Industrial	SET 09
	MZ.03 U.I.05	4.939,60	0,00		
	MZ.03 U.I.06	8.437,40	0,00		
MZ.04 UT		30.702,24	23.649,20		
	MZ.04 U.I.01	5.046,00	9.300,00	Industrial	Servicios generales
	MZ.04 U.I.02	7.324,00	7.026,70	Industrial	SET 07
	MZ.04 U.I.03	4.045,00	3.661,25	Industrial	SET 10
	MZ.04 U.I.04	4.157,50	3.661,25	Industrial	SET 11
	MZ.04 U.I.05	2.670,23	0,00		
	MZ.04 U.I.06	7.459,51	0,00		
MZ.05 UT		13.341,56	7.001,25		
	MZ.05 U.I.01	6.794,19	4.601,25	Industrial	SET 12
	MZ.05 U.I.02	4.080,12	2.400,00	Industrial	Postproducción
	MZ.05 U.I.03	1.501,98	0,00	Industrial	

MZ.05 U.I.04	965,27	0,00	Industrial	
MZ.06 UT	98.153,42	15.101,25		
MZ.06 U.I.01	19.768,67	1.500,00	Industrial	Backlot 1
MZ.06 U.I.02	27.152,20	1.500,00	Industrial	Backlot 2
MZ.06 U.I.03	12.821,53	1.000,00	Industrial	Backlot 3
MZ.06 U.I.04	8.995,27	1.000,00	Industrial	Backlot 4
MZ.06 U.I.05	1.354,12	0,00	Industrial	
MZ.06 U.I.06	10.385,43	4.500,00	Industrial	Servicios técnicos
MZ.06 U.I.07	605,15	0,00	Industrial	
MZ.06 U.I.08	8.855,25	4.601,25	Industrial	SET 13
MZ.06 U.I.09	8.215,80	1.000,00	Industrial	Tanque acuático exterior
MZ.07 UT	25.031,82	14.200,00		
MZ.07 U.I.01	9.909,31	8.800,00	Educativo	Centro formación
MZ.07 U.I.02	4.605,00	0,00	Eventos	Explanada Eventos
MZ.07 U.I.03	10.517,51	5.400,00	Educativo	Plató FX
U.V.	29.521,22	300,00		Viales privados
Z.V.	14.420,79	0		Zonas verdes privadas
TOTAL	284.720,28	102.726,10		

Desglosado por usos:

PLATÓS					
usos	parcela m2	platós	set m2	oficinas y talleres m2	edificabilidad m2
SET 01	8.101,12	plató 01 plató 02	1.625,00 1.625,00	3.776,70	7.026,70
SET 02	6.977,04	plató 03 plató 04	1.625,00 1.625,00	3.776,70	7.026,70
SET 03	7.505,26	plató 05 plató 06	1.625,00 1.625,00	3.776,70	7.026,70
SET 04	4.059,86	plató 07 exterior	0,00	0,00	0,00
SET 05	7.234,66	plató 08 plató 09	1.625,00 1.625,00	3.785,90	7.035,90
SET 06	7.324,00	plató 10 plató 11	1.625,00 1.625,00	3.776,70	7.026,70
SET 08	4.162,27	plató 14	1.625,00	2.045,45	3.670,45
SET 09	4.157,50	plató 15	1.625,00	2.036,25	3.661,25
SET 07	7.324,00	plató 12 plató 13	1.625,00 1.625,00	3.776,70	7.026,70
SET 10	4.045,00	plató 16	1.625,00	2.036,25	3.661,25
SET 11	4.157,50	plató 17	1.625,00	2.036,25	3.661,25
SET 12 (LED)	6.794,19	plató 18	2.250,00	2.351,25	4.601,25
SET 13 (ACUÁTICO)	8.855,25	plató 19	2.250,00	2.351,25	4.601,25
totales	80.697,65		30.500,00	35.526,10	66.026,10

OTROS EDIFICIOS		
usos	parcela m2	edificabilidad m2
servicios generales	5.046,00	9.300,00
servicios técnicos	10.385,43	4.500,00
U.V. (viario privado)	29.521,22	300,00
postproducción	4.080,12	2.400,00
platós FX	10.517,51	5.400,00
centro formación	9.909,31	8.800,00
totales	69.459,59	30.700,00

ESPACIOS EXTERIORES		
usos	parcela m2	edificabilidad m2
MZ.01 U.I.03	7.244,02	0
MZ.02 U.I.03	3.406,50	0
MZ.03 U.I.05	4.939,60	0
MZ.03 U.I.06	8.437,40	0
MZ.04 U.I.05	2.670,23	0
MZ.04 U.I.06	7.459,51	0
MZ.05 U.I.03	1.501,98	0
MZ.05 U.I.04	965,27	0
MZ.06 U.I.05	1.354,12	0
MZ.06 U.I.07	605,15	0
Z.V. (zonas verdes privadas)	14.420,79	0
backlot 01	19.768,67	1.500,00
backlot 02	27.152,20	1.500,00
backlot 03	12.821,53	1.000,00
backlot 04	8.995,27	1.000,00
tanque acuático	8.215,80	1.000,00
explan. eventos	4.605,00	0,00
superficie total	134.563,04	6.000,00

En la parcela 6 se va a desarrollar un aparcamiento. Se desarrolla gráficamente en los planos DS.PRO. La superficie construida resulta:

Uso	Superficie parcela. m2S	Edificabilidad
Parcela 06. Aparcamiento equipamiento	30.700,68	26.978,29

5.10. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

5.10.1. Criterios generales de paisaje.

Para la ordenación urbanística del presente ámbito se han tomado los siguientes criterios generales de paisaje:

- Trazado de la red viaria procurando la máxima adaptación de la misma a la topografía preexistente, limitando los movimientos de tierra y tratando de conseguir un equilibrio entre desmontes y terraplenes.
- Integración del complejo en su entorno mediante la implantación de zonas de transición materializadas en zonas ajardinadas, incorporando los barrancos ubicados en los lindes Norte y Sur (Barranco de Fañabé).
- Minoración del impacto paisajístico de la edificación prevista mediante la implantación de dos corredores verde en los viales perpendiculares a la pendiente, de tal manera que se rompa la continuidad construida del complejo.
- Posicionamiento de los usos públicos en la zona de contacto con la calle Budapest en su zona Sur, facilitando el acceso a los mismos y estableciendo, dada la singularidad de los usos previstos, un frente de alta calidad arquitectónica que sirva para potenciar la integración paisajística.

5.10.2. Tratamiento de las intervenciones sobre los espacios verdes.

Se plantean intervenciones de ajardinamiento y tratamiento paisajístico en zonas de transición con las tramas urbanas colindantes, con el resto de la explotación agraria y con la calle Budapest, con la intensidad y calidad suficiente para evitar la formación de espacios marginales y que, así mismo, conlleven una mejora de las condiciones ambientales y paisajísticas. Dada la posición elevada del ámbito en relación a la calle Budapest y a los barrancos limítrofes, estos espacios verdes permiten limitar el impacto urbanístico y paisajístico que pudiera tener el complejo proyectado.

En el perímetro del complejo se pondrá especial cuidado en la continuidad de los espacios verdes, de manera que éstos se mantengan funcionales, no sean ocupados, y permitan intensificar el carácter natural del entorno más próximo, así como mejorar la calidad ambiental de la zona. En esta idea redonda la idea de establecer dos corredores verdes que delimitan internamente las zonas urbanizadas, consiguiendo la discontinuidad de los edificios proyectados.

En las actuaciones de ajardinamiento se priorizará el empleo de vegetación autóctona, sin por ello renunciar al recurso de la utilización de otras especies con capacidad de adaptación al lugar, con valor ecológico y paisajístico, y que no planteen riesgo alguno de convertirse en especies invasoras.

Tanto los espacios libres no edificados de las parcelas que no estén destinados a la actividad, como la propia edificación, tendrá abundante tratamiento vegetal que será visible desde las zonas colindantes.

5.10.3. Tratamiento de las intervenciones sobre los movimientos de tierra.

Se minimizará la creación de préstamos y vertederos fruto de los movimientos de tierras, tratando de asegurar un equilibrio entre extracción y relleno.

Las rasantes finales de la urbanización se planificarán para que los movimientos de tierra para la ejecución del viario y de los espacios libres se ajusten al mínimo volumen técnicamente posible, con la finalidad de que los desmontes y terraplenes que sea necesario ejecutar tengan la menor altura posible y sean poco visibles desde el entorno una vez concluida la urbanización.

5.10.4. Tratamiento de las intervenciones sobre la red viaria.

Se mantendrá un criterio unitario para la urbanización de las vías. En este sentido se elegirán gamas de materiales, líneas concretas de mobiliario, especies y formas vegetales particulares, que den una coherencia e imagen visual urbana ordenada y agradable.

La urbanización de la red viaria interna, los itinerarios peatonales y los espacios libres se harán de forma que resulten accesibles para las personas con limitaciones de movilidad o comunicación reducidas.

Previo a todos los movimientos se extraerá el suelo fértil para devolverle su uso original en el área del proyecto u en otras zonas cercanas.

5.10.5. Tratamiento de las intervenciones sobre las instalaciones.

Los muros de contención precisos para la realización de la urbanización, se realizarán con muros ecológicos o revegetado. Son muros de tierra reforzada con geotextiles a los que se les hidrosiembra o se les planta vegetación de tipo arbustivo.

Constituido por un macizo de tierra, formado por capas de material de relleno reforzadas mediante geotextiles y mallas para aumentar la resistencia al corte.

La utilización de este sistema de muros de contención presenta muchas ventajas:

- No se necesita ningún tipo de cimentación.
- Implica rapidez de ejecución.
- Reducción importante del impacto medioambiental.
- Posibilidad de construir sobre terrenos de baja capacidad portante, debido a su flexibilidad y su capacidad de asimilar asientos diferenciales.
- Aprovechamiento del material de la zona, reduciendo transporte de material.
- Pueden tener grandes alturas de hasta 25 metros y ser prácticamente verticales.
- Se evita la utilización de estructuras armadas, lo cual evita labores de mantenimiento.
- Reducción importante del impacto visual, ya que se percibirán como masas vegetales autóctonas

Los tendidos de instalaciones que se realizarán con la urbanización del ámbito (telefonía, electricidad, etc...) discurrirán soterrados bajo el trazado viario planificado, evitando innecesarias interferencias en el paisaje circundante.

Los elementos de señalización se planificarán mediante un tratamiento homogéneo de sus materiales, medidas y colores, cuidando especialmente su localización para que, sin perder su sentido último asegurando una lectura óptima, no resulten elementos discordantes. El mismo cuidado se tendrán con los rótulos corporativos, si bien se permitirán soluciones especiales para aquellos de mayor relevancia.

5.11. ESQUEMA DE LA NORMATIVA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

5.11.1. Normativa territorial y sectorial de aplicación.

El Estado, en ejercicio de diversas competencias exclusivas que inciden en la materia de ordenación del territorio y urbanística, ha aprobado el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSTRU).

Y en ejercicio de su competencia para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente -artículo 149.1.23^a de la Constitución-, ha aprobado la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental -según señala su disposición final 8^a-.

En ejercicio de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda (artículos 156 a 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias), el Parlamento de Canarias ha aprobado la Ley 4/2017, de

13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias -LSENPC-, modificada sustancialmente por la disposición final 7^a de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, siendo la última reforma la operada por la disposición final 5^a de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025, y que es desarrollada por las siguientes normas reglamentarias:

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC).
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (RGEPC).
- Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.
- Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.
- Orden de la Consejería de Agricultura y Alimentación de 14 de junio de 1994, por la que se desarrolla el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo (B.O.C. núm. 78, de 27 de junio de 1994).

Con carácter supletorio se aplica el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

Así mismo resultan de aplicación las siguientes normas sectoriales:

-Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

-Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias.

-Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

-Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, modificado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

-Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

-Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, aprobado por Decreto 227/1997, de 18 de septiembre.

-Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de edificabilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

-Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea.

-Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Puertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

-Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

-Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.

-Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

-Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.

-Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

-Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

- Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres.

5.11.2. Instrumentos de ordenación que se verán afectados por el PII:

-Documento de Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), para su adaptación a las DOG y DOT, aprobado por Decreto 56/2011, de 4 de marzo. Ha de tenerse en consideración el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, modificado por Acuerdo del mismo órgano de 27 de abril de 2018 (B.O.C. núm. 102, de 28 de mayo de 2018).

También la Resolución de la Dirección Insular de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico de fecha 5 de enero de 2022, relativa a la aprobación de criterios interpretativos y aclaratorios de la Dirección Insular de Planificación del Territorio en relación a determinadas consideraciones recogidas en los Acuerdos interpretativos

insulares de 2 de marzo y del posterior de 27 de abril de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación por la entrada en vigor de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Y el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la “modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en lo relativo a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular”.

Este instrumento zonifica la mayor parte de la superficie delimitada por el PII como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1 y una pequeña parte como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 3. Y dichas Áreas han de zonificarse desde un punto de vista territorial (PIOT) como Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico, y desde una perspectiva ambiental (PORN) como zona ambiental C, por aplicación del dispositivo séptimo del referido Acuerdo de 31 de julio de 2025:

“Respecto de los Proyectos de Interés Insular, considerar que:

1º Son actuaciones territoriales estratégicas que tienen capacidad para readscribir el suelo sobre el que se proyecten a un Área de Regulación Homogénea (ARH) distinta de la que, inicialmente, asignara el Plan Insular de Ordenación (PIOT), en aplicación del art. 2.3.1.4 del PIOT y de conformidad con los criterios previstos en dicho instrumento a esos efectos.

2º La facultad de readscripción de los Proyectos de Interés Insular lo es tanto respecto de la zonificación territorial (ARH) como de la zonificación ambiental (PORN), encontrando su fundamento en la habilitación o autorización expresa recogida en el ya citado art. 2.3.1.4 del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

3º Por sus características materiales y funcionales, el suelo que ocupen los Proyectos de Interés Insular se ajusta a la denominada Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico reguladas en los artículos art. 2.3.8.1 a 2.3.8.6 del PIOT, en línea con la naturaleza expresa de actuación territorial estratégica de los Proyectos de Interés Insular como se establece en los artículos 83.4 y 123 de la LSENPC.

4º Desde la perspectiva de la zonificación PORN, la readscripción permite cambiar la categoría aplicable al suelo en el que se ubique el Proyecto de Interés Insular a la zonificación ambiental C de acuerdo con la matriz de usos”.

Además, se plantea la **supresión de la variante de la Caldera del Rey del corredor insular sur** del PIOT, por su repercusión medioambiental y por su innecesidad por el proyecto en trámite del soterramiento de la traza de la TF-1 que da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura urbana y congestión del tráfico que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada.

Dicha supresión deriva de la exigencia de reconocimiento por el planeamiento de la realidad fáctica, en este caso, la recogida en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las “*Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel*”.

Y considerando dichas circunstancias fácticas, también debe aplicarse al supuesto que nos ocupa el principio de proporcionalidad, adoptando una decisión racional y coherente con la realidad expuesta, como afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 1.861/2008, de 1 de diciembre de 2008 (recurso nº 678/2006) –F.D. 9º-:

"Y es que, en efecto, el principio general de la proporcionalidad opera asimismo de manera decisiva en el ámbito de la potestad de planificación urbanística, también en sus otras vertientes. La primera de ellas, de gran relevancia en el ámbito que nos ocupa, es precisamente la vertiente de la adecuación de la decisión pública que se adopte para la consecución del fin perseguido; y conecta estrechamente con las exigencias de racionalidad interna a que se ha hecho referencia con anterioridad, así como con las necesidades de coherencia con la realidad fáctica. Porque, en efecto, si una decisión pública, a la vista de los hechos determinantes, se revela como inadecuada o inútil para la consecución del fin perseguido, dicha decisión será contraria al principio de proporcionalidad y adolecerá de incoherencia e irracionalidad; por lo que deberá ser anulada".

-Plan General de Ordenación de Adeje (B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 173/2008, de 2 de septiembre de 2008).

El suelo delimitado en el PII se clasifica como suelo rústico de protección territorial, equivalente a suelo rústico común en la terminología de la LSENPC, de acuerdo con su disposición transitoria 3ª.2. Y ha de clasificarse y categorizarse como suelo urbanizable sectorizado ordenado, de acuerdo con el contenido del acuerdo adoptado con fecha 21 de mayo de 2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, tomado en conocimiento por el órgano sustantivo, de un acto de trámite por el que se desestima el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del proyecto solicitado por esta entidad promotora, declarando expresamente el *"Desestimar la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada presentada por el órgano sustantivo al considerar que el PII "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios", de iniciativa privada, ha de ser evaluado doblemente. Por un lado, a través de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por otro mediante, una evaluación ambiental simplificada de proyectos"*; y debe destacarse al respecto la consideración jurídica segunda, párrafo 7º, del oficio de requerimiento del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de 13 de junio de 2024, que se expresa en los siguientes términos:

"(...)"

Al respecto de esta conclusión, en el informe técnico de esta Oficina se indica que "pese a que el solicitante argumenta que el PII-IGS no tiene carácter de proyecto de urbanización al implantarse en suelo rústico, las actuaciones que realmente se materializarán sobre el territorio son comunes a este tipo de proyectos, teniendo la misma documentación técnica presentada por el promotor un contenido propio de un proyecto de urbanización. Siendo, el resultado final el mismo: la conversión de un espacio con características no urbanas en un espacio urbano. Por ello, se considera que en este caso no hay diferencias ambientales relevantes en cuanto a los efectos producidos por este PII concreto, que se desarrolla en suelo rústico, y por un proyecto de urbanización que se ejecute, por ejemplo, en suelo urbanizable. La magnitud e intensidad de los impactos ambientales generados durante la fase de ejecución y operativa del proyecto estará condicionada tanto por las características ambientales intrínsecas del ámbito afectado como por el carácter y naturaleza de la actuación; no va a depender de la clasificación de suelo, siendo ésta una cuestión circunstancial en el supuesto que nos ocupa".

En cuanto a la calificación urbanística que le corresponde por su destino específico, se plantea, dado el carácter estratégico e insular del mismo, que en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación se califique el ámbito de actuación, teniendo en cuenta su consideración de elemento estructurante del territorio, de equipamiento de nivel insular de uso característico cultural, con la admisibilidad de las actividades citadas anteriormente en el caso del PIOT".

En cualquier caso, corresponderá al Ayuntamiento de Adeje adaptar, en su caso, su Plan General de Ordenación al contenido de la LSENPC en la primera modificación sustancial plena de que sea objeto y, a estos efectos, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria segunda.1 de dicha Ley, que se expresa en los siguientes términos:

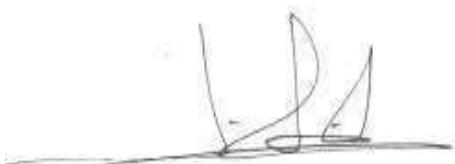
"Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto".

En Madrid, enero de 2025,



Fdo. Don Leon Benazerraf Botbol

Arquitecto colegiado nº 9.634 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid



Fdo. Joaquín Torres Vérez

Arquitecto colegiado nº 11.723 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

A-cero, Torres y Llamazares s.l.p.

Sociedad colegiada nº 70.918 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid