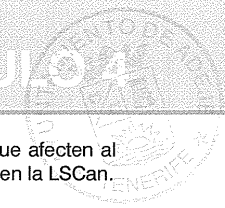


NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4



4. En todo caso, tanto en las condiciones de la edificación como en aquellas otras que afecten al procedimiento de eventual aprobación de esa edificación se atenderán a lo dispuesto en la LSCan.

Artículo 4.3.4. Condiciones de la edificación vinculadas a las actividades de ocio, recreo y actividades culturales de servicio turístico (E)

Sólo podrán realizarse éstas adecuándose a lo dispuesto en el artículo 67.4 LSCan, y, en cualquier caso, respetando las siguientes cláusulas:

- Parcela mínima: 50.000 m².
- Separación a linderos: 20 m.
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas, 9 m.

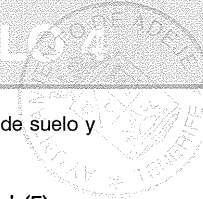


CAPITULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS

Artículo 4.4.1. División del suelo rústico (E)

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide, de acuerdo al artículo 55 LSCan, en las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección natural, está delimitado por aquél que es necesario preservar de otras acciones que no sean las de estrictamente de protección debido a sus características naturales o ecológicas. Su delimitación figura en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo donde se le ha señalado con el código SRPN.
- Suelo rústico de protección costera, que está integrado por la zona de litoral que posee características propias del suelo rústico y que dispone de elementos naturales a las que hay que dotar de especial protección. Su delimitación figura en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPC.
- Suelo rústico de protección agraria, que se aplica a aquellos terrenos o fincas que se caracterizan por su valor agrícola, así como aquéllos de alto valor potencial. Su delimitación figura en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPA.
- Suelo rústico de protección hidrológica, constituido por aquellos suelos rústicos que es necesario preservar para evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo. Su delimitación figura en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo donde se le ha señalado con el código SRPH.
- Suelo rústico de protección de infraestructuras, integrado por el suelo necesario para el establecimiento de zonas de protección y reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Su delimitación figura en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo donde se ha señalado con el código SRPI.
- Suelo rústico de protección territorial, integrado por el suelo necesario para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico. A los efectos de determinar su régimen específico se ha dividido en dos subcategorías, que son la de Suelo Rústico de Protección Territorial 1, identificada en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo con el código SRPT1 y la de Suelo



Rústico de Protección Territorial 2, identificada en los planos de clasificación jurídica de suelo y de categorización del suelo con el código SRPT2.

Artículo 4.4.2. Régimen específico del suelo rustico de protección natural (E)

1. Constituyen estos suelos aquellos que por su excepcional valor natural, (fauna o flora, geomorfología y otros recursos naturales) han de preservarse íntegramente de la urbanización y se delimitan en los planos de categorización del suelo.
2. Su uso característico es el de mantenimiento del medio natural, permitiéndose las actividades agrícolas según los modos de explotación tradicional y en fincas ya adecuadas al uso que no requieran modificaciones.
3. Se admiten los usos de ocio, recreo y cultura al servicio de la población residente y turística que no impliquen construcciones o actuación urbanizadora que alteren sus características naturales, teniendo en cuenta que no se pueden emplear animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y que se realicen individualmente o en pequeños grupos.
Sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y apoyo al servicio y disfrute de los mismos y siempre en edificaciones incluidas en los Catálogos correspondientes, o aquéllas que establezca el oportuno Plan Especial de Protección y Gestión de estos espacios naturales.
4. El aprovechamiento edificatorio privado de estos suelos será nulo.
5. Se prohíben los usos restantes y expresamente los usos extractivos y ganaderos.

Artículo 4.4.3. Régimen específico del suelo rustico de protección costera (E)

1. No se permiten realizar edificaciones cualquiera que sea su destino, salvo las tramitadas en el Plan Especial y en las concesiones que se produzcan.
2. El Plan Especial que se redacte concretará las instalaciones que se permitan en éste área.
3. Sólo se permiten los usos que sean propios del suelo del litoral, como las casetas de salvamento, etc., y siempre que su carácter sea público, sometándose el trámite específico que dictamine la legislación sectorial aplicable y su autorización siempre se producirá en el sentido más restrictivo, prohibiéndose cualquier uso privativo.
4. Se prohíben expresamente los usos extractivos y ganaderos.

Artículo 4.4.4. Régimen específico del suelo rustico de protección hidrológica (E)

- 1 No se permitirá ningún tipo de edificación y solamente se tolerarán las instalaciones y construcciones propias de la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo y

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4

solamente se podrán autorizar actividades que correspondan con al naturaleza de estos suelos. Todas estas instalaciones, construcciones o actividades deberán recibir especial autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, a la que será previa el informe favorable del Ayuntamiento, debiéndose ajustar, en todo caso, a lo dispuesto en las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

- 2 Se prohíben expresamente los usos extractivos y ganaderos.

Artículo 4.4.5. Régimen específico del suelo rustico de protección de infraestructuras (E)

- 1.- Esta categoría de suelo está constituida por las fajas marginales de las vías de tránsito, canalizaciones o líneas de transporte de energía, etc., creadas no solo para defender su normal funcionamiento, sino en previsión de futuras ampliaciones de trazado o de perfil transversal.
2. En las carreteras deberán considerarse las distancias de protecciones establecidas en la Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias.
3. La red viaria interior propia de urbanizaciones deberá tener los enlaces con las vías públicas existentes o propuestas a una distancia que mantengan entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino público una separación mínima de:

En carreteras insulares	500 metros.
En carreteras interurbanas	300 metros.
En carreteras locales	150 metros.
En caminos vecinales:	80 metros.
4. En otras instalaciones se respetarán las servidumbres de cualquier otro tipo de instalaciones, tales como servidumbres radioeléctricas, de estaciones emisoras o receptoras y las servidumbres aeronáuticas, de acuerdo a la legislación sectorial que les sea de aplicación.
5. Se prohíben expresamente los usos extractivos y ganaderos.

Artículo 4.4.6. Régimen específico del suelo rustico de protección territorial (E)

1. Se establece como uso principal el agrícola.
2. Son usos compatibles:
 - a) Para la subcategoría de Protección Territorial 1, los usos ligados a las actividades propias de la conservación de los suelos; los usos industriales tanto de producción como de almacenamiento y siempre que estén vinculados directamente a las actividades agrarias. Se admiten los usos ganaderos.
 - b) Para la subcategoría de Protección Territorial 2, los usos ligados a las actividades propias de la conservación de los suelos. Se admiten los usos ganaderos.
3. Son usos incompatibles cualquiera que pueda suponer una disminución merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y en concreto el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 4

- de circulación rodada; los dotacionales, excepto los existentes; los industriales en la subcategoría de Protección Territorial 2, y los industriales, excepto los vinculados directamente a las explotaciones agrarias en la subcategoría de Protección Territorial 1; los terciarios y grandes superficies; los turísticos y los residenciales, excepto los compatibles enunciados en el apartado anterior. Se prohíben expresamente los usos extractivos.
4. Los usos ganaderos quedan sometidos a la siguiente regulación:
- a) La edificabilidad unitaria será inferior a dos décimas (0,2) de m^2/m^2s de la finca vinculada a la actividad ganadera.
 - b) El retranqueo de las edificaciones e instalaciones de la explotación no será menor de diez (10) metros al viario de acceso y de cinco (5) metros a los linderos de la finca. Estos espacios serán de fácil limpieza, desinfección, y, en general, mantenimiento en las adecuadas condiciones de salubridad, seguridad y ornato
 - c) La parcela sobre la que se instalen estos usos deberá poseer los siguientes servicios:
 - Dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado.
 - Abastecimiento de agua y de energía eléctrica en cuantía adecuada a la instalación.
 - Instalación de almacenamiento de agua, con capacidad suficiente para cinco (5) días en caso de interrupción del abastecimiento.
 - Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos, acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular.
 - Estercolero, o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos, extremos que deberán justificarse expresamente; alternatively se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.
5. Solamente se permiten las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos principales y compatibles enunciados y las de mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales, con la condición de ser provisionales y ser realizadas con materiales fácilmente desmontables.
6. Para poder realizar cualquier tipo de construcción habrá de afectarse a la misma, una parcela de 5.000 m^2 s. como mínimo en el Registro de la Propiedad y se estará a lo dispuesto en el presente Plan General.
7. La distancia máxima a los linderos y caminos públicos será de 10 m, excepto para los usos ganaderos que se regulan en el apartado 4 anterior.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5º



TITULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 5.0.1. Definición y delimitación (E)

- 1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
- 2.- En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se adscribe a la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado y suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- 3.- Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en el plano de Categorización del Suelo, donde se señalan con el código SUBLESO (suelo urbanizable sectorizado ordenado) y SUBLESNO (suelo urbanizable sectorizado no ordenado).

CAPITULO PRIMERO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 5.1.1. Definición y delimitación (E)

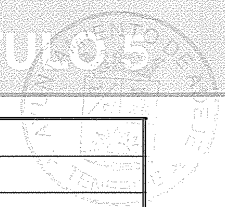
- 1.- Constituyen el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuya división en sectores se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
- 2.- En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos de la división del territorio propios para su gestión, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
- 3.- Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable sectorizado, se establecen en el marco temporal definido en el Programa, al cual se deben referir las actuaciones que se ejecuten en los mismos.
- 4.- La delimitación del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Categorización del Suelo, en los que se indica la identificación del Sector correspondiente con el código SUBLES.



Artículo 5.1.2. División del suelo urbanizable sectorizado (E)

- 1.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se dividen, en función de las determinaciones que contengan por la ordenación de los mismos, y de acuerdo al artículo 53 LSCan, en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
2. Forman el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado aquellos terrenos delimitados en el plano de Categorización del Suelo, donde se señalan con el código SUBLESO.
3. Forman el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado aquellos terrenos delimitados en el plano de Categorización del Suelo, donde se señalan con el código SUBLESNO.
- 4.- Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan General, de acuerdo a su división en Ordenados y No Ordenados, según el artículo 53 LSCan, se adscriben a cada una de las categorías descritas según dispongan o no de la Ordenación pormenorizada que legitima la actividad de la ejecución de los usos, y son los siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	Sector	Nombre
	Sector SO1	Hoya Grande III
	Sector SO2	Hoya Grande SAU 2
	Sector SO3	Rocabella
	Sector SO4	SAU 1.8
	Sector SO5	SAU 3.2
	Sector SO6	Puertito de Adeje
	Sector SO7	La Caleta
	Sector SO8	Hoya Grande
	Sector SO9	Barranco de las Torres
	Sector SO10	Barranco de EL Ingles
	Sector SO11	La Enramada
	Sector SO12	La Herradura
	Sector SO13	Sector 8
	Sector SO14	Sector 0
	Sector SO15	Campo de Golf Las Américas
	Sector SO16	Sector 4
	Sector SO17	El Madroñal de Fañabé
	Sector SO18	Los Olivos
	Sector SO19	Armeñime
	Sector SO20	Chabú
	Sector SO21	Costa Esmeralda
	Sector SO22	El Galeón
	Sector SO23	Entorno de El Galeón
	Sector SO24	Mencey Bentor
	Sector SO25	LA Milagrosa

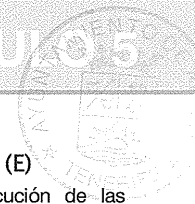
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	Sector	Nombre
	Sector SN1	Adeje Casco I
	Sector SN2	Adeje Casco II
	Sector SN3	Los Menores
	Sector SN4	Tijoco Bajo
	Sector SN5	La Concepción
	Sector SN6	Taucho
	Sector SN7	Tijoco Alto

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

3/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE ADEJE AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



Artículo 5.1.3.Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado ordenado (E)

1. El suelo urbanizable sectorizado ordenado se desarrollará mediante la ejecución de las definiciones y determinaciones que figuran en el contenido del presente Plan General para sus ámbitos de actuación.
2. Las determinaciones para las parcelas que resultan de la ordenación de los sectores ordenados quedan recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.
3. En todo el ámbito de esta categoría de suelo se prohíben expresamente los usos extractivos.
4. La concreción del aprovechamiento urbanístico que cada uno de los sectores para el suelo urbanizable sectorizado ordenado, por venir generado del mantenimiento de forma transitoria de los planes vigentes en el municipio, de acuerdo a lo descrito en el artículo anterior, apartado 4, se respeta en su integridad, para no alterar el contenido del derecho de propiedad, de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda LSCan.
5. Los parámetros reguladores de la edificación de estos suelos son los regulados en estas Normas Urbanísticas, siendo válidos para todo lo no especificado en este cuerpo normativo, los definidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
6. En el desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados ordenados se deberá introducir una reserva de almacenamiento de agua de un metro cúbico por residente(1 m³/ habitante), ce acuerdo a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular de Tenerife.

Artículo 5.1.4.Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado no ordenado (E)

1. El suelo urbanizable sectorizado no ordenado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el presente Plan General.
- 2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2.5 de estas Normas y al contenido del presente Título.
- 3.- Los Planes Parciales deberán referirse a un sólo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los elementos de sistemas generales exteriores al sector, en el caso que proceda.
- 4.- Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
- 5.- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.
- 6.- En todo el ámbito de esta categoría de suelo se prohíben expresamente los usos extractivos.
7. En el desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados no ordenados se deberá introducir una reserva de almacenamiento de agua de un metro cúbico por residente(1 m³/ habitante), ce acuerdo a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular de Tenerife.



Artículo 5.1.5. Régimen urbanístico de la propiedad (E)

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LSCan, y en las presentes Normas.
- 2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
- 3.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General a su sector, conforme a lo establecido en el artículo 71.2 LSCan, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.
- 4.- Los propietarios de suelo urbanizable destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico medio que asigna el Plan General al sector al que se adscriban o incluyan.

Artículo 5.1.6. Aprovechamiento urbanístico medio (E)

- 1.- El Plan General de acuerdo con el artículo 60 LSCan, señala el aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado con carácter diferenciado para cada uno de los sectores en que prevé su desarrollo.
- 2.- Tales aprovechamiento se convertirán, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, en las diferentes edificabilidades que se puedan realizar en cada sector, distribuyéndose según corresponde a los diferentes propietarios de suelo.
- 3.- El presente Plan General establece para los suelos urbanizables sectorizados los aprovechamientos urbanísticos medios que se concretan en estas Normas y que en ellas se cuantifican.

Artículo 5.1.7. Obligaciones y cargas de los propietarios (E)

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente el Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 1. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 2. En los sectores en los que el Plan General haya incluido o adscrito sistemas generales a su gestión, el suelo necesario para la ejecución de los mismos.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

3. Las parcelas completamente urbanizadas que sean soporte capaz para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector. De acuerdo al artículo 71.3 LSCan, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento o Administración Actuante de una cantidad que sea superior al valor de mercado de dicho aprovechamiento.
- b). Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución del mismo, para lo cual se deberán realizar y aprobar los proyectos correspondientes o ejecutar los mecanismos para realizar esa equidistribución, de acuerdo a lo previsto en la LSCan.
- c). Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier transformación o uso del suelo.
- d). Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 58 a 61 del R.G.. Asimismo deberán costear, y en su caso ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar las conexiones y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, conforme lo estipula el artículo 71.3 LSCan.
- e). Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o sea exigido expresamente por disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- f). Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en las presentes Normas y la LSCan.
- g). Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato y decoro público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.
- h). Usar la edificación en los términos establecidos en el Plan o en su defecto en lo regulado por las presentes Normas o legislación específica o sectorial que le sea de aplicación.
- i). Conservar y rehabilitar las edificaciones, construcciones o instalaciones con el fin de que se cumplan en cualquier momento las condiciones requeridas para la autorización de las mismas.

Artículo 5.1.8. Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado no ordenado previas al desarrollo de los sectores (E)

- 1.- Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
- 2.- En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V

- urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 61 LSCan con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
- 3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 5.1.9. Requisitos para poder edificar (E)

- 1.- En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, si se hubieran tramitado y aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes, constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá solicitarse la licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometiera, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - c) Que se preste fianza en la cuantía del setenta y cinco por ciento (75%) de la valoración de las obras de urbanización en la parte que corresponda para garantizar su ejecución.
- 2 No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 5.1.10. Ejecución del planeamiento (E)

- 1.- Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado no ordenado contendrán su división en unidades de actuación y señalarán el sistema de ejecución correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.
- 2.- No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de actuación en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total cada unidad de actuación y el resultante de la aplicación del

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

aprovechamiento urbanístico medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento (15%) de este último, de acuerdo a lo definido en el artículo 36 RG.

Artículo 5.1.11. Régimen especial para los terrenos incluidos en las zonas de servidumbre de protección y de influencia de la Ley de Costas (E)

Los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre de protección definida en los planos de ordenación estarán sujetos a las limitaciones que se dispone en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y para las actividades lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los Artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

Asimismo será de aplicación lo dispuesto en la zona de servidumbre de tránsito y de acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

En la ordenación urbanística de estos suelos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley de Costas en la zona determinada en este artículo.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley de Costas.

Se deberá tener expresamente en cuenta lo dispuesto en los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la citada Ley de Costas en relación con la servidumbre de tránsito, la servidumbre de acceso al mar, la localización de paseos marítimos, preferentemente peatonales, fuera de la ribera del mar y la instalación, fuera de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección, de tratamientos de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

Artículo 5.1.12. Régimen especial para los suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos (E)

a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo dicha Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.

b) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

- mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- c) Los terrenos de la trama urbanizable coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).
 - d) En los Sectores o Unidades de Actuación que dentro de su ámbito contengan un cauce hidráulico, y que para la culminación de las funciones urbanísticas se deba realizar el Proyecto de Urbanización, se deberá obtener, para la aprobación del citado Proyecto de Urbanización, un Informe vinculante y favorable del Consejo Insular de Aguas para el citado Proyecto de Urbanización. En ese Proyecto de Urbanización se podrá proponer la calificación de espacio libre a los terrenos que sean propicios para la resolución favorable del citado Informe.
 - e) En aquellos suelos que sean atravesados por un cauce hidráulico y que dispongan de Proyecto de Urbanización aprobado, será necesario para la recepción por el Ayuntamiento de la Urbanización o para la emisión de la oportuna licencia municipal de obras de los solares resultantes, que por parte de la propiedad de los suelos o de la Junta de Compensación, o cualquier otro organismo gestor similar, se obtenga informe vinculante y favorable del Consejo Insular de Aguas del reajuste del Proyecto de Urbanización que afecta al cauce y que proponga la solución adecuada del citado cauce.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CAPITULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES NO ORDENADOS

Artículo 5.2.1. Definición (P)

Son las condiciones particulares de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado a las que, junto con las generales que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación y en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deben sujetarse los Planes Parciales que desarrollen el contenido del presente Plan General.

Artículo 5.2.2. Aplicación (P)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a cada uno de los Sectores para los que se concretan.

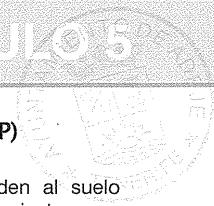
Artículo 5.2.3. Criterios de delimitación (P)

1. La delimitación de sectores está definida en el Plano de Categorización del Suelo.
2. Su enumeración es la siguiente:

Sector SN1	Adeje Casco I
Sector SN2	Adeje Casco II
Sector SN3	Los Menores
Sector SN4	Tijoco Bajo
Sector SN5	La Concepción
Sector SN6	Taucho
Sector SN7	Tijoco Alto

3. Los sectores delimitados podrán ajustar sus límites, en una cuantía no mayor del cinco por ciento (5 %), siempre que con ello no se reduzcan las superficies de los elementos estructurales interiores y debiéndose tener en cuenta las reservas del artículo 36 LSCan, con respecto a la superficie, densidades y aprovechamientos que se generen como consecuencia de la superficie real de los sectores.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



Artículo 5.2.4. Condiciones particulares a los sectores no ordenados (P)

Las determinaciones particulares para cada uno de los sectores que corresponden al suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se concretan en los cuadros de las páginas siguientes y se deberán tener en cuenta para la redacción de los correspondientes planeamientos de desarrollo, de acuerdo a lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas y por las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5º

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN1 Adeje Casco I
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	89.27 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	44.635 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	68.912 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	3 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cooperación

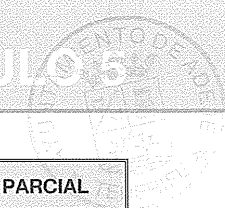
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN2 Adeje Casco II
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	33.56 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	16.780 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	24.870 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	3 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Cooperación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

12/279

ORDENACIÓN DE LA ZONA URBANIZABLE DE ADEJE DE LA ZONA URBANIZABLE ORDENADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN3. Los Menores
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	66.155 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	33.078 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	49.499 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN4 Tijoco Bajo
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	25.233 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	12.617 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	16.276 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

13/279

ORDENACIÓN DE LA ZONA URBANIZABLE DE ADEJE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN5 La Concepción
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	120.069 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	60.035 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	65.905 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN6. Taucho
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	250.953 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	125.477 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	125.790 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

14/279

ELABORACIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL SECTOR DE LA ORDENACIÓN URBANA DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

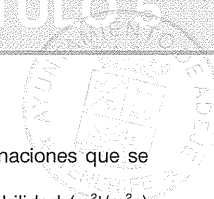
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
SECTOR	SN7. Tijoco Alto
DATOS URBANÍSTICOS	
CLASE DE SUELO	Urbanizable
CATEGORÍA DE SUELO:	Sectorizado No Ordenado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
DATOS DE ORDENACIÓN	
SUPERFICIE:	63.952 m ² s
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,50 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	31.976 m ² t
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	31.936 UA
PARCELA MÍNIMA	100 m ² s
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS
USO GLOBAL	Residencial
NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES	---
SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

15/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ADEJE A LA DIGNIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



Artículo 5.2.5. Condiciones de aprovechamiento (P)

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado tienen las determinaciones que se señalan en las fichas del artículo 5.2.2.
2. Los datos de carácter vinculante serán, en cada sector y área, el índice de edificabilidad (m^2/m^2s) y el número de camas máximo, quedando el resto como indicativos.
3. Para el cómputo de la edificabilidad total de los nuevos sectores se atenderán los siguientes criterios:
 - El suelo correspondiente a los barrancos naturales existentes y a los terrenos de protección del frente litoral, que se grafican en los planos de clasificación y categorización de suelo y que excedan del 25 por 100 de la superficie total del sector no podrá computarse a los efectos de aplicación del índice de edificabilidad.
 - No computarán en ningún caso los terrenos comprendidos en el área marítimo terrestre.
4. La unidad de vivienda debe entenderse como equivalente a un parámetro de densidad de población y de edificabilidad bruta. Referido a densidad de población, la unidad de vivienda equivale a cuatro habitantes y referido a edificabilidad bruta, la unidad de vivienda equivale a 130 m^2 , de los que 100 se deberán destinar a uso residencial y 30 a usos complementarios.
5. La edificabilidad de los Planes se establecerá a través del parámetro de techo máximo edificatorio del conjunto del Plan. La medición de altura tendrá carácter auxiliar y como límite se interpretará aquél que en todo caso no produzca una edificabilidad superior al techo edificatorio asignado al Plan.

Artículo 5.2.6. Condiciones generales para el planeamiento parcial (P)

A. Condiciones de interpretación de determinaciones básicas.

1. Los sectores y áreas desarrollarán la ordenación con arreglo a las determinaciones que se reflejan en los planos de clasificación, categorización y estructura general de suelo y en las fichas de condiciones particulares, ateniéndose a los siguientes criterios de interpretación ya aquellos otros que les sean de aplicación de los que se enumeran en estas Normas.
2. Se consideran vinculantes a los efectos de redacción o modificación de los Planes Parciales, las determinaciones de ordenación relativas a los elementos definidores de la estructura básica del territorio y la ordenación (Red de Comunicaciones, barrancos y Área de Protección de Costa) y la posición, rango y conformación de los equipamientos que se señalan como tales en los planos de ordenación.
 - Respecto a la red viaria estructural, la alteración sustancial de sus trazas exigirá la tramitación de modificación del Plan General, previa demostración de la mayor adaptación al medio físico en desmontes y terraplenes y sin que ello suponga reducción en la capacidad de la vía.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6

- El área de Protección costera será asimismo vinculante en cuanto a su delimitación con las zonas edificables colindantes, pudiendo no obstante los Planes Parciales ajustar justificadamente los límites de modo que se produzca un mejor acoplamiento de las parcelas, bancales o explanaciones de la edificación a la morfología costera.
- Las áreas delimitadas como barrancos podrán ser objeto de ajuste en sus límites a los efectos de dotar a la ordenación de las zonas colindantes de una mayor flexibilidad, siempre que ello no implique una reducción mayor del 5 por 100 de la superficie calificada como tal.

B. Ordenación de la trama y los usos.

1. Sobre la ocupación del suelo y la trama urbana.

- a. Las ordenaciones tenderán, en general, a propugnar soluciones en las que prime una máxima adaptación de los trazados y edificaciones a las características morfológicas del territorio, lo que implica la adopción de modelos de ocupación extensiva o semiextensiva del suelo y predominancia de la edificación de baja altura.

No obstante, en áreas extensas de fuerte pendiente y exposición a vistas, habrán de adoptarse cautelas en cuanto a la aplicación de dicho modelo para evitar la imagen de cubrición de laderas. En éstas alternarán los desarrollos edificados de fuerte ocupación de suelo con espacios abiertos destinados a la plantación arbórea sobre terreno natural o terrazas.

Se propiciará la formación de un cierto tejido urbano que sin necesidad de alcanzar el grado de cohesión de los núcleos urbanos tradicionales de lugar a la creación de una trama o malla de calles rodadas, compatibles y peatonales, plazas y jardines en la que coexistan diversas tipologías, evitando modelos extremos de zonificación.

- b. Se evitará la creación de barreras interiores en gran extensión (edificaciones o establecimientos privados), especialmente en primera línea de costa, habiendo de jugar en ello la trama viaria pública (peatonal y rodada) un papel esencial.

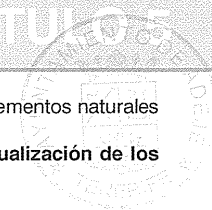
2. Sobre los usos.

Se adoptará en la distribución y regulación de los usos no residenciales mayor rigidez en la zonificación para permitir la creación de áreas lúdicas de animación y recreo con elevados índices de concentración de actividad, sin que ello ponga en peligro la necesaria tranquilidad de las áreas turístico-residenciales que así lo demanden. En todo el ámbito de esta categoría de suelo se prohíben expresamente los usos extractivos.

3. Sobre los sistemas ordenación.

- a) En los centros residenciales, de actividad y en determinados ejes o enclaves se ordenarán las edificaciones, dando prioridad a la formación de calles y plazas a través de sistemas de alineación a vial.
- b) En las áreas turísticas se dará preferencia a la adopción de modelos de edificación abierta escalonada en "ciudad jardín", aunque con la obligatoriedad de plegarse a la morfología

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



del territorio y de no formar barreras visuales desde y hacia el mar los elementos naturales que se preservan.

C. Adopción de tipologías en función de la configuración topográfica y la visualización de los terrenos

1. Criterio general y situaciones

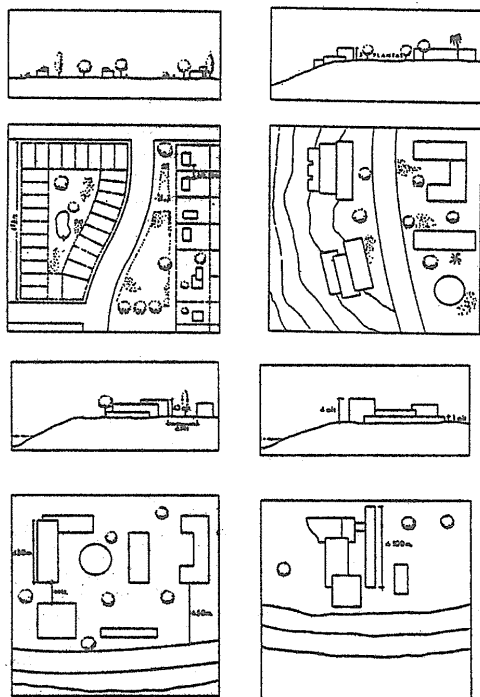
- La elección y disposición de los trazados y tipologías edificatorias se llevará a cabo de acuerdo con las características de los terrenos en orden al mayor respeto de su configuración física de origen y, especialmente en función de su mayor o menor pendiente y capacidad, receptora y emisora de vistas.
- Los criterios recomendados para la ordenación de los terrenos son los que, obedeciendo a la combinación de su pendiente media (0-15%) y de su posición respecto a la costa (en contacto con ellas o de interior), se recogen en las situaciones siguientes, dando lugar a la zonificación que se reflejará en los planos de calificación de suelo:
 - Plataforma interior.
 - Plataforma costera.
 - En pendiente costera.
 - En pendiente interior.

2. Plataforma interior.

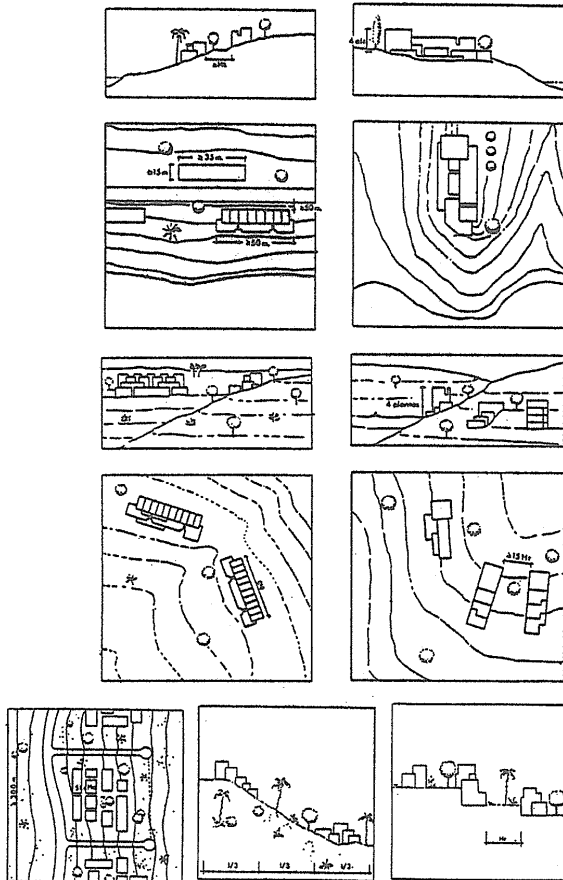
- Desarrollos lineales no superiores a 75 m. en unifamiliar aislada y de 50 m en edificación cerrada o bloques.
- Serán predominantes los tipos en edificación cerrada, unifamiliar aislada y en hilera.
- Distancia máxima desde el acceso al bloque o vivienda unifamiliar hasta la vía rodada 50 m.
- Se garantizarán comunicaciones rodadas o peatonales al menos cada 200 m.
- Altura máxima 3 plantas y semisótano (10,5 m) para los sectores SN1. Adeje Casco I, SN2 Adeje Casco II. La altura máxima será de 2 plantas (7,50 m) para los sectores SN3. Los Menores, SN4 Tijoco Bajo, SN5 LA Concepción, SN6. Taucho y SN7. Tijoco Alto. La parcela mínima será de 100 m² y la ocupación máxima será del 60% para los sectores anteriores.
- En caso de la disposición de bloques a lo largo de una cornisa, la edificación potenciará el carácter de remate de ésta, aún con desarrollos discontinuos.

3. Plataforma costera.

- Desarrollos lineales no superiores a 50 m.
- En construcción de 1 planta (corredores, pérgolas, etc.), se permitirán desarrollos de hasta 100 m.
- Los edificios que se desarrollen en paralelo a la línea de costa habilitarán sus plantas bajas con porches cubiertos para facilitar visión al mar.
- Aperturas peatonales o rodadas públicas cada 200 m. como máximo.
- Distancia máxima desde el acceso al bloque hasta la vía rodada 50 m.
- Altura máxima 3 plantas (10,5 m.).
- Su posición debe garantizar la permeabilidad visual sobre la costa.



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



- La distancia mínima entre bloques será mayor que la altura desde el terreno al punto más alto del edificio.
 - Se contemplan bloques y unifamiliares en hilera como tipos dominantes.
4. Pendiente costera.
- Distancia mínima del acceso al bloque hasta la vía rodada 50 m.
 - Se contemplan unifamiliar en hilera y bloque, recomendable escalonadas. Se permiten apartamentos y bungaloes sujetos a la misma recomendación.
 - Desarrollos máximos en hilera 50 m.
 - Bloque de desarrollo lineal no superior a 35 m.
 - Fondo máximo edificable 15 m.
 - Recomendable en disposiciones paralelas a las curvas de nivel edificio.
 - Altura máxima 3 plantas (10,5 m.).
 - Su posición no creará barreras frente a costa.
5. Pendiente $\geq 15\%$ (interior).
- Se contemplan la vivienda unifamiliar en hilera y la edificación cerrada.
 - En disposiciones paralelas a las curvas, la separación entre bloques será mayor que la altura desde el terreno al punto más alto del edificio y se dispondrán aperturas visuales en la dirección de las líneas de máxima pendiente.
 - Las disposiciones perpendiculares a las curvas de nivel tendrán una separación mínima entre edificaciones de 1,5 veces la altura desde el terreno al punto más alto del edificio y la longitud de las edificaciones no será mayor de 75 m.
 - Altura máxima 3 plantas y semisótano (10,5 m) para los sectores SN1. Adeje Casco I, SN2 Adeje Casco II. La altura máxima será de 2 plantas (7,50 m) para los sectores SN3. Los Menores, SN4 Tijoco Bajo, SN5 LA Concepción, SN6. Taucho y SN7. Tijoco Alto. La parcela mínima será de 100 m²s y la ocupación máxima será del 60% para los sectores anteriores
6. Desarrollos en edificación escalonada.
- En laderas de gran extensión (mayores de 300 m en línea), destinadas a la edificación escalonada de fuerte ocupación de suelo, se alternarán los tramos ocupados de superficie siempre inferior a 1 Ha. con los libres destinados a plantación, juegos, deporte, etc., en una proporción 1:1.
 - En la línea de máxima pendiente se dará preferencia a la formación de cornisas en su coronación y base, dejando amplios tramos libres a media ladera.
 - En cualquier caso, el tejido interior presentará calles peatonales y/o patios y jardines de parcela sobre terreno natural, a los efectos de su plantación y la ocultación parcial de la edificación.

D. Criterios sobre los equipamientos, espacios libres y red viaria local.

1. Sobre las reservas de equipamiento y su localización

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

No se podrán ubicar los equipamientos deportivos, recreativos y de juego y los de interés público y social en suelos con una pendiente media superior al 20 por 100 sin que en la documentación oficial del Plan Parcial se justifique a través de un encaje de la ordenación de la parcela y la posición y configuración de la edificación en planta y sección a escala mínima de 1/500:

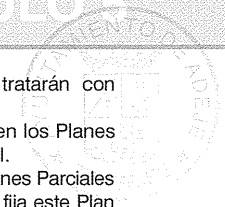
- Se reservarán parcelas de uso exclusivos para las instalaciones ligadas a la necesaria dotación infraestructural en la proporción que se derive de las necesidades legales.
 - El equipamiento de carácter de interés público y social y el comercial podrán disponerse en bajos de edificios residenciales, sin perjuicio del cumplimiento de las normas de higiene y seguridad y de la reglamentación propia de dichos usos.
2. Sobre los parques y jardines.
- La organización del sistema de parques y jardines se definirá dando prioridad a la preservación y refuerzo de los elementos naturales que configuran el territorio (barrancos y entorno de playas, cornisa de cantiles y puntos dominantes), que habrán de relacionarse a través de una trama peatonal conexas.
En el tejido turístico-residencial y a lo largo de sus líneas de contacto con los elementos naturales, se habrán de prever plazas miradores y zonas de juego, con objeto de conseguir un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo, y fuertemente integrado en la trama edificada.
 - Los barranquillos y vaguadas menores, las formaciones geomorfológicas singulares y las principales masas de vegetación autóctona serán preexistencias a tener en cuenta y mantener como elementos que configuren la ordenación del sistema de espacios libres.
 - Las plantaciones se realizarán con especies autóctonas o acordes con las características paisajísticas y climatológicas del lugar, evitando aquéllas que produzcan consumos de agua excesivos. Indicativamente, de entre las posibles, se establecen por su carácter autóctono las siguientes: Tarajal, Palmera, Cardón, Tabaiba, Limonium.
3. Sobre la red viaria local y el aparcamiento.
- La red viaria local a prever en los planes parciales con carácter rodado se adaptará a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, aunque garantizará una accesibilidad homogénea a lo largo de las áreas turístico-residenciales; quedan prohibidas las viviendas unifamiliares y los bloques cuyos accesos estén a una distancia a la red viaria superior a 50 m. y de las primeras las que se encuentren a ± 4 m. respecto de su rasante en el punto más próximo.
 - El esquema viario local en las áreas en plataforma o ladera suave será en malla pudiendo cerrarse ésta alternativamente con viales rodados o peatonales.
 - En los terrenos en pendiente acusada la red viaria tendrá una disposición en corredores o fondos de saco a lo largo de curvas de nivel o en pendiente menor del 12%.
 - El Plan Parcial establecerá un mínimo de reservas para estacionamiento bajo un modelo de distribución homogéneo. Dentro de la trama edificada se evitarán los grandes espacios

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas de plantación menor.

- Se admitirá que, previa justificación y estudio de impacto paisajístico se planteen los Planes Parciales nuevas vías que fomenten la conectividad lateral intra o intersectorial.

E.- Las determinaciones, definiciones y demás componentes de contenido que fijen los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado no ordenado serán iguales a las que fija este Plan General para el suelo urbano, a efectos de coherencia general del proceso edificatorio, ya que su incorporación a esta clase de suelo será el resultado de la actuación urbanizadora y el objetivo de calidad regulado por los diferentes elementos reguladores debe ser, por lo tanto, el mismo.



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES ORDENADOS

Artículo 5.3.1. Definición (P)

Son las condiciones particulares de los sectores en los que, junto con las generales que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación y en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deben sujetarse las edificaciones, construcciones o instalaciones que se realicen en función de su localización.

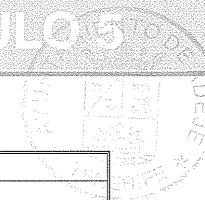
Artículo 5.3.2. Aplicación (P)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación para cada una de las parcelas con relación a las diferentes obras existentes, en ejecución o que se vayan a ejecutar o a los usos que se instalen en las mismas, según queda establecido para cada una de las zonas.

Artículo 5.3.3. División Sectorial (P)

1. La delimitación de sectores está definida en el Plano de Categorización del Suelo.
2. Su enumeración es la siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado		
	Sector SO1	Hoya Grande III
	Sector SO2	Hoya Grande SAU 2
	Sector SO3	Rocabella
	Sector SO4	SAU 1.8
	Sector SO5	SAU 3.2
	Sector SO6	Puertito de Adeje
	Sector SO7	La Caleta
	Sector SO8	Hoya Grande
	Sector SO9	Barranco de las Torres
	Sector SO10	Barranco de El Inglés
	Sector SO11	La Enramada
	Sector SO12	La Herradura
	Sector SO13	Sector 8
	Sector SO14	Sector 0
	Sector SO15	Campo de Golf Las Américas
	Sector SO16	Sector 4
	Sector SO17	El Madroñal de Fañabé
	Sector SO18	Los Olivos
	Sector SO19	Armeñime
	Sector SO20	Chabú
	Sector SO21	Costa Esmeralda
	Sector SO22	El Galeón
	Sector SO23	Entorno de El Galeón
	Sector SO24	Mencey Bentor
	Sector SO25	La Milagrosa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL A LA LEY 2/2008 DE 11 DE ABRIL DEL SUELO URBANIZABLE

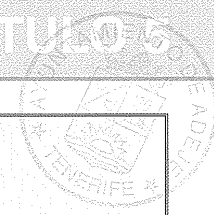
23/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

Artículo 5.3.4. Condiciones particulares a los sectores ordenados (P)

Para cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado ordenado se efectúa una ficha en la que se concretan las determinaciones generales de aplicación al sector que se referencia en la misma y que se incorporan a este artículo. Asimismo, las determinaciones particulares para cada una de las zonas de esos sectores, son las que se expresan en las fichas particularizadas que se incluye a continuación.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO1. Hoya Grande III está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-1. 2.- Su uso global es el turístico en todas las categorías						
SUPERFICIE:	146.742 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,32 m ² t/m ² s	DENSIDAD	1.344 habitantes	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
		APROVECHAMIENTO	0,300000 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S1-1. Edificación abierta hotelera • S1-2. Edificación en bloque • S1-3. Unfamiliar aislada • S1-4. Unifamiliar pareada • S1-5. Unifamiliar en hilera • S1-6. Dotacional público 						
CONDICIONES GENERALES	La distribución parcelaria es vinculante. Su modificación deberá realizarse como modificación del Plan General, salvo en el caso de agregación de parcelas que se resolverá con Estudio de Detalle de la composición volumétrica resultante y justificación del cumplimiento de los parámetros establecidos. Será posible cambiar la tipología edificatoria, de unifamiliar adosada, a pareada y aislada, siempre que se cumplan todas las determinaciones de los cuadros que se acompañan, así como la correspondiente a parcela mínima de edificación pareada y aislada, mediante la correspondiente presentación de un Estudio de Detalle y Proyecto de reparcelación, sin que en este caso concreto se tenga que considerar como modificación de Plan General Las condiciones de edificación y densidades de cada parcela se resumen y se especifican en los cuadros adjuntos, teniendo los mismos carácter vinculante.						

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

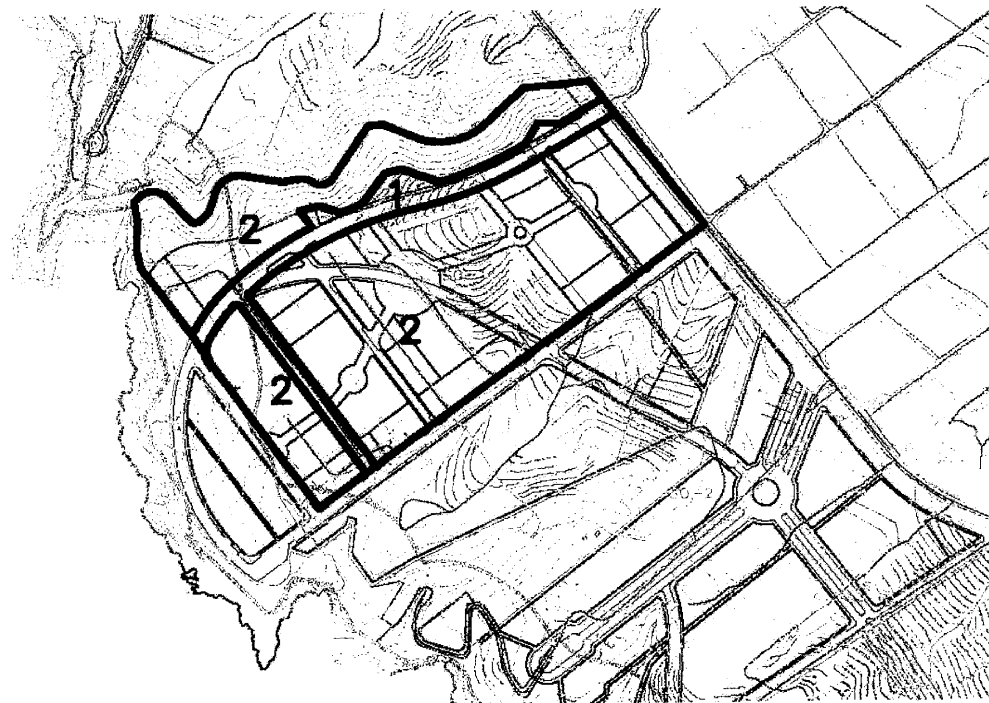
CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en dos (2) etapas de cuatro (4) años cada una, computados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, debiendo el mismo redactarse y presentarse en el plazo máximo de un (1) año, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ETAPAS



i. Primera etapa; 2 Segunda etapa

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

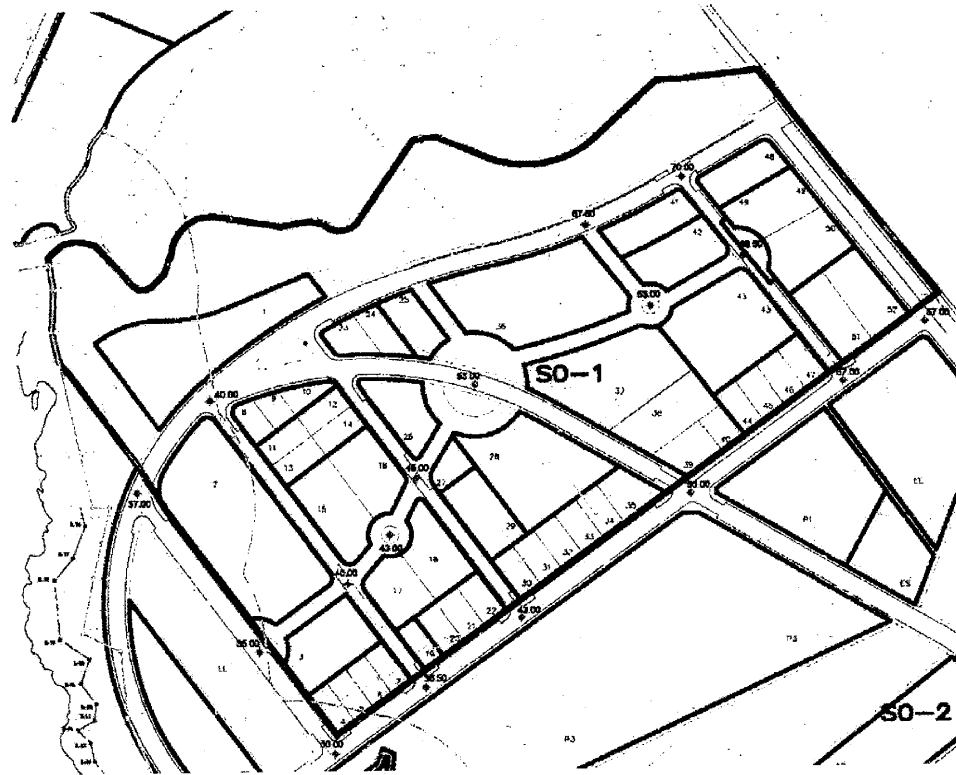
ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.T. 2006/D.L. 1/2006 DOCUMENTO REELABORADO

26/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

ALINEACIONES Y RASANTES



Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E90-06-06 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUELOS Y PLANOS DE ADEJE AL D.T.A. DEL D.N.L. 1/2000. DOCUMENTO REEMPLAZADO



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S1-1. Edificación abierta hotelera	Ámbito y uso característico		La zona S1-1 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S1-1. Corresponde a las parcelas 1,2 y 36	
	Parcela mínima	Superficie		Parcela 1 : 5.994 m ² s; Parcela 2: 9.182 m ² s ; Parcela 3 : 6.416 m ² s
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Edificabilidad		0,68 m ² /m ² s	
	Tipología		Bloque abierto	
	Ocupación máxima		33%	
	Altura de edificación	Número de plantas	5 en la parcela 1; 4 en la parcela 2 y 3 en la parcela 36. En la parcela 2, se establece una limitación en la disposición de la edificación con altura superior a una planta dentro de la parcela. Esta limitación se refiere al frente de las parcelas con tipología de unifamiliar aislada y pareada situadas en la manzana posterior, hacia el lindero Este del Plan Parcial. Asimismo se deberá establecer un frente continuo, al menos de una planta de altura, con el retranqueo mínimo exigido (7 m) a lo largo del frente viario, de tal forma que se cumpla como mínimo, la condición de destinar al uso de tipo socio – comercial la proporción del 10% por m ² construido de parcela. Estos frentes edificados deberán cumplir lógicamente con los retranqueos laterales de parcela.	
			Metros	16,50 en la parcela 1; 13,50 en la parcela 2 y 10,50 en la parcela 36
	Separación a linderos	Vía pública	7 m. En la parcela 1 será de 5 m. en el lindero común con la zona de protección del barranco	
		Laterales	5 m Podrán ubicarse, en las parcelas 1 y 2, edificaciones destinadas a usos comunes, no residenciales, en edificio independiente dentro de la zona de servidumbre de proyección costera, cumpliéndose en todo momento con las determinaciones especificadas tanto en la Ley como en el Reglamento de Costas	
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama; Para el residencial 50 m ² s/cama	
	Longitud fachada		75 m. debiendo fraccionarse a partir de dicha dimensión	
	Usos	Predominante	Turístico y residencial, en sus categorías de Hotel y Hotel – apartamento; Bungalow y viviendas de segunda residencia	
Complementario		Comercio, en sus categorías de local comercial, el de oficinas vinculadas al alojamiento turístico, el de salas de reunión y espectáculos, el social y el de aparcamientos.		
Prohibidos		Los industriales en todas las categorías		

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANA

28/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S1-2. Edificación en bloque	Ámbito y uso característico		La zona S1-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S1-2. Corresponde a las parcelas 3, 15, 16, 17, 18, 26, 28, 42, 43, 49 y 50	
	Parcela mínima	Superficie	1.500 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	30 m
			Laterales	50 m
		Testero		
	Edificabilidad		0,60 m ² /m ² s	
	Tipología		Bloque abierto	
	Ocupación máxima		30%	
	Altura de edificación	Número de plantas	3.	
		Metros	10,50	
	Separación a linderos	Vía pública	7 m.	
		Laterales	5 m	
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama; Para el residencial 50 m ² s/cama	
	Usos	Predominante	Turístico y residencial, en sus categorías de Hotel y Hotel – apartamento; Bungalow y viviendas de segunda residencia	
Complementario		Comercio, en sus categorías de local comercial, el de oficinas vinculadas al alojamiento turístico, el de salas de reunión y espectáculos, el social y el de aparcamientos.		
Prohibidos		Los industriales en todas las categorías		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO1. HOYA GRANDE III

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S1-3. Unifamiliar aislada	Ámbito y uso característico		La zona S1-3 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S1-3. Corresponde a las parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 19.	
	Parcela mínima	Superficie	500 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	16 m
			Laterales	32 m
			Testero	
	Edificabilidad		0,40 m ² t/m ² s para la parcela mínima. 200 m ² t / parcela, según el plano parcelario de carácter vinculante.	
	Tipología		Edificación abierta	
	Ocupación máxima		30%, sobre parcela mínima	
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	7	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.	
		Laterales	3 m	
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama; Para el residencial 1 vivienda(6 camas) por parcela..	
Usos	Predominante	Turístico y viviendas de segunda residencia		
	Complementario	Comercio, en sus categorías de local comercial, el de oficinas vinculadas al alojamiento turístico, el de salas de reunión y espectáculos, el social y el de aparcamientos.		
	Prohibidos	Los industriales en todas las categorías		