

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO5. SAU 3.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona Residencial Adosada en Bloque S5-2.	Ámbito y uso característico		La zona S5-2 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 S5-2.	
	Parcela mínima	Superficie	Según plano de usos pormenorizados del suelo	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Lateral	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		0,55 m ² /m ² s	
	Tipología		Adosada con terraza y/o jardín delantero	
	Ocupación máxima		40 %	
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	7	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m	
		Linderos	3 m	
		Distancia entre bloques		
	Longitud máxima de bloque			
Usos	Predominante	Viviendas		
	Complementario			

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO5. SAU 3.2

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona Dotacional Público	S5-3.	Ámbito y uso característico		La zona S5-3 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 S5-3.
		Parcela mínima	Superficie	Según plano de usos pormenorizados del suelo
	Longitud mínima de linderos		Frontal	
			Lateral	
		Círculo inscribible		
		Edificabilidad	0,256 m ² /m ² s	
		Tipología	Abierta	
		Ocupación máxima		
		Altura de edificación	Número de plantas	
			Metros	
		Separación a linderos	Vía pública	
			Linderos	
			Distancia entre bloques	
	Longitud máxima de bloque			
	Usos	Predominante	Dotacional público	
		Complementario		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO6. Puertito de Adeje 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-6. 2.- Su uso global es el turístico en todas las categorías						
SUPERFICIE:	448.638 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,32 m ² t/m ² s	DENSIDAD	4.428 habitantes	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación (UA 1) y Cooperación (UA 2)
		APROVECHAMIENTO	0,310432 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S6-1. Villas y Bungaloes • S6-2. Ordenación Abierta • S6-3. Hotelera • S6-4. Centro Turístico • S6-5. Equipamiento Comercial • S6-6. Equipamiento Deportivo • S6-7. Equipamiento de playa • S6-8. Equipamiento interior • S6-9. Equipamiento social • S6-10. Dotacional social • S6-11. Dotacional cultural y docente 						
CONDICIONES GENERALES	<p>CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES. La calle que atraviesa el barranco, entre las parcelas 4 y 6, deberá solucionarse mediante paso elevado, dejando en la parte baja pontones o estructuras análogas que permitan la continuidad de la zona verde bajo ella. Se evitarán las grandes masas de hormigón visto, por lo que se ataludarán los bordes o se recubrirán en su mayor parte con piedra preferentemente del lugar.</p> <p>Las calles frente a la bahía, tendrán un tráfico rodado reducido y serán tratadas como peatonales. La topografía y las vías deberán adaptarse de forma que se minimicen las barreras visuales desde los parques hacia el mar. Su trazado deberá ajustarse de manera que se reduzcan al máximo los muros de contención y los movimientos de tierras.</p> <p>El proyecto de urbanización deberá solucionar el encuentro de las parcelas edificables con las zonas públicas, bien mediante pasos peatonales que las delimiten o mediante muros de cerramiento o cualquier otra solución que defina el límite del suelo público.</p> <p>Las redes de las distintas instalaciones a través de los espacios públicos, deberán quedar en lo posible bajo sendas y otros elementos que faciliten su localización. Los trazados definitivos de estas redes, evitarán los elementos de interés paisajístico, flora y fauna.</p> <p>El proyecto de urbanización, cuidará el trazado definitivo de las redes de saneamiento en la zona costera, con el fin de minimizar los impactos en el medio, a cuyo efecto reducirán al máximo las voladuras y alteraciones del cantil.</p> <p>Los proyectos de urbanización y edificación, harán referencia a las formaciones vegetales y ejemplares significativos de la alianza Kleinio-Euphorbion, presentes en el área, que deberán conservarse o trasplantarse en los espacios libres si se viesen afectados por los proyectos a realizar.</p> <p>Acompañarán a los proyectos de obras, los de ajardinamiento, donde se evitarán especies de difícil adaptación a las condiciones del entorno, las especies invasoras caracterizadas por colonizar todo tipo de sustrato y especies vegetales importadas, ajenas a la Comunidad Autónoma de Canarias.</p>						

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

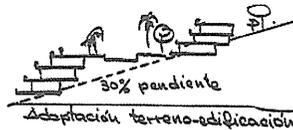
DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

CONDICIONES GENERALES

LIMITACIONES EN LA REDACCIÓN DE PROYECTOS

Se deja al proyectista plena libertad, pero todos los proyectos tendrán en cuenta para su redacción las normas siguientes:

- 1.- No se permitirán construcciones que desentonen del conjunto, ni las construidas con materiales pobres o mal ponderados.
- 2.- Acompañarán al proyecto, el de muros de separación de linderos, que se ejecutarán preferentemente dejando los materiales en su color y textura natural, siendo recomendable mampostería vista con piedra similar a la del lugar. Se permitirán cerramientos verdes. Si algún elemento del cerramiento hubiere de pintarse, los colores permitidos serán el blanco, ocre y rojo picón.
- 3.- La cubierta de las edificaciones no será de fibrocemento, chapa metálica, o similares. Si podrá ser de teja árabe o vitrificada.
- 4.- Se exige presentar al mismo tiempo que el proyecto de edificación, el de repoblación arbórea, indicando las especies.
- 5.- No se permitirán las voladuras de rocas, salvo las estrictamente indispensables para ubicar las edificaciones.
- 6.- No se permitirán los colores vivos disonantes para pintar el exterior de los edificios. Si algún elemento exterior hubiere de pintarse, será de blanco, ocre o rojo picón para todos los elementos de fábrica, verde y marrón para la carpintería. Para pintar de otro color, se habrá de solicitar permiso expresamente al Ayuntamiento, justificando las razones que lo aconsejen.
- 7.- Habrá de mantenerse el máximo respeto para los elementos y características naturales imperantes en la zona, con objeto de proteger el paisaje.
- 8.- Se recomienda especial atención para el tratamiento de los depósitos de agua y salidas de chimeneas de ventilación, cuyas soluciones deberán acompañar al proyecto.
- 9.- El abancalamiento de terrenos constituye una constante en el paisaje canario, existiendo en la propia finca muestras de ellos. En su realización se prohíben muros de hormigón visto de más de 1,50 metros de altura, quedando el resto terminado con piedra similar a la del lugar. La altura máxima total del muro no pasará de 5 metros sobre terreno. Se utilizará, en lo posible, la edificación para conseguir abancalamientos.
- 10.- El Plan ordena las parcelas, de forma que se evita la formación de pantallas arquitectónicas. No obstante, al redactar los proyectos se procurará evitar bloques en el mismo plano paralelos a la costa.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

69/279

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSISTEMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

Se definen dos unidades de actuación según el gráfico 1

GRÁFICO 1



CONDICIONES
GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

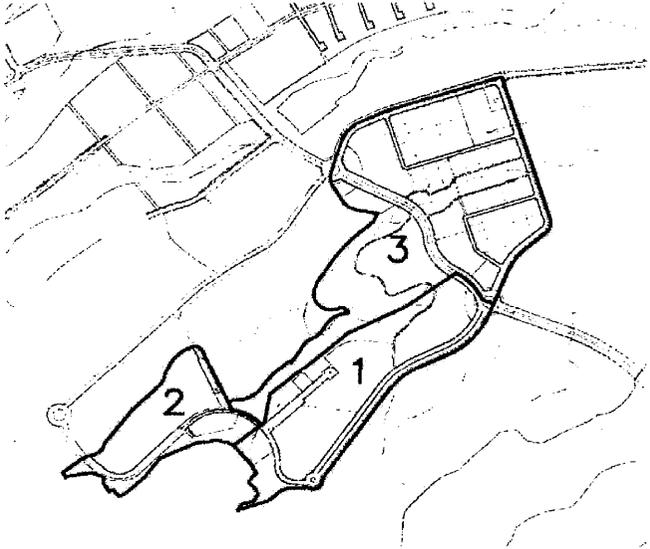
70/279

AMPLIACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

PLAN DE ETAPAS

<p>DURACIÓN</p>	<p>3 años para cada etapa. Se redactará la documentación para las Unidades de Actuación delimitadas en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Plan Parcial. De acuerdo al artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, se considera causa justificada en la alteración temporal y espacial de la ejecución del Plan, los cambios en la tendencia turística que se desprende de los cuadros sobre estadísticas turísticas que constan en el Plan Parcial del Pueritto de Adeje, que se dan por transcritos en el presente documento, y las variaciones de oferta demanda dentro del contexto insular que alteren el equilibrio y hagan, por tanto, peligrar la rentabilidad del Plan. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, se establecen los siguientes plazos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Presentación de Estatutos de la Junta de Compensación, cuando proceda: 3 meses. • Redacción del Proyecto de Urbanización: 6 meses. • Redacción del Proyecto de Compensación: 6 meses. • Iniciación de la urbanización: 3 meses, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. • Demolición de las edificaciones fuera de ordenación: 12 meses • Presentación del Plan de Usos de la Costa: 12 meses, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
<p>ETAPAS</p>	 <p>1. Primera etapa; 2 Segunda etapa; 3. Tercera etapa.</p>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

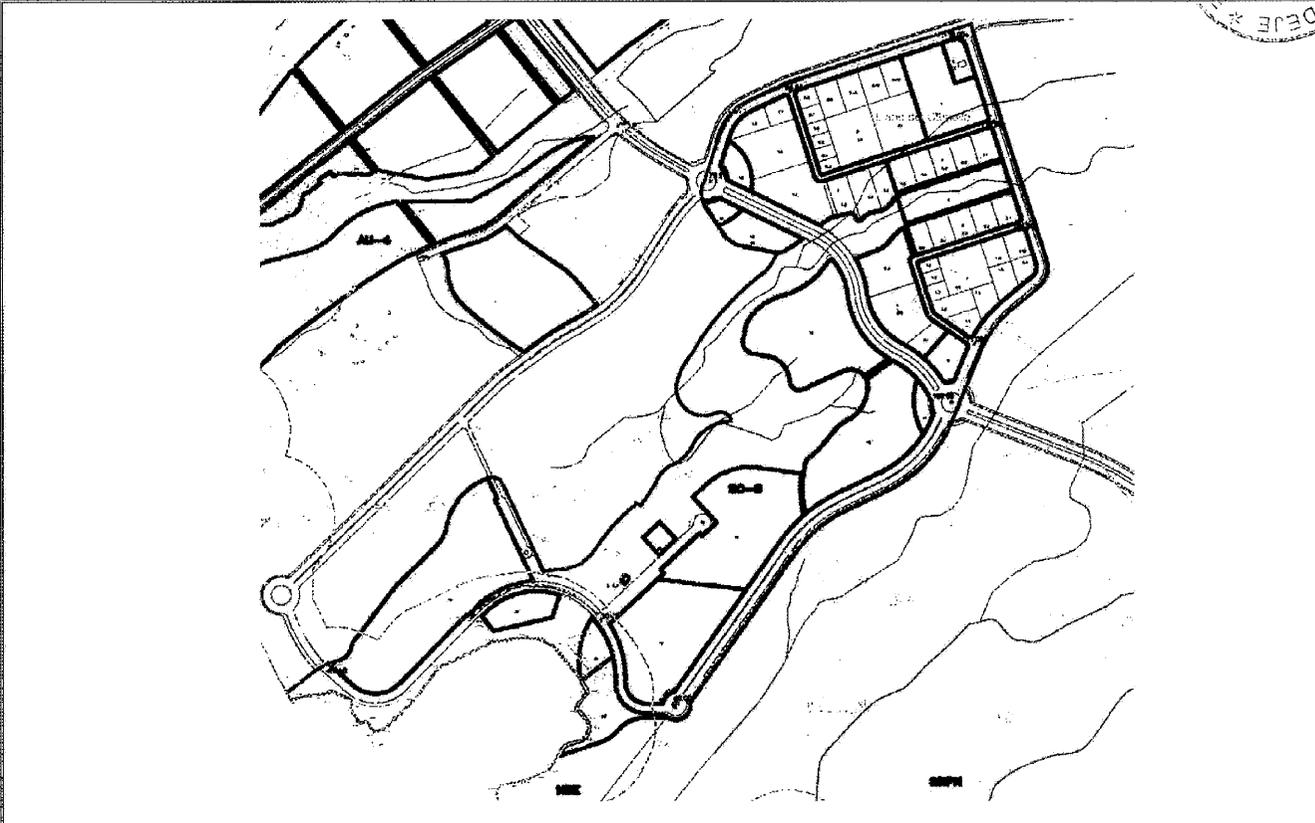
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.T. 2ª DEL D.L. 1/2008. DOCUMENTO REFUNDIDO.

7/1/2019

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

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 E80-06-06 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.T. 2ª DEL D.L. 1/2000. DOCUMENTO REFUNDIDO

72/270

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-1. y Bungaloes	Ámbito y uso característico		La zona S6-1 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 S6-1. Corresponde a las parcelas 1, 2, 4, 6, 7 y 8.	
	Parcela mínima	Superficie	400 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	15 m
			Circulo inscribible	15 m
	Edificabilidad		0,40 m ² t/m ² s.	
	Tipología		Aislada (villas) y Adosada (bungaloes)	
	Ocupación máxima		50%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2. Se permiten torreones en tercera planta con una superficie máxima del 20 % de la segunda planta	
		Metros	7,0	
	Separación a linderos	Vía pública	3 m.	
		Laterales		
		Testereros	3 m.	
	Aparcamientos		1 plaza / 200 m ² t o fracción	
	Separación entre edificios			
Longitud máxima de bloque				
Usos	Permitidos	Residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada.		
	Complementario	Garajes, Deportivos y Pequeños Comercios		
	Prohibidos	Almacén, Oficinas, Industriales y Espectáculos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

73/279

CON NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE. DOCUMENTO PRELIMINAR

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

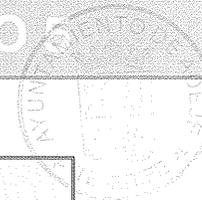
Zona S6-2. Ordenación Abierta	Ámbito y uso característico		La zona S6-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S6-2. Corresponde a las parcelas 13, 14, 15, 16 y 19.	
	Parcela mínima	Superficie	2.000 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	30 m
			Circulo inscribible	
	Edificabilidad		0,60 m ² t/m ² s.	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		50%	
	Altura de edificación	Número de plantas	4, en las parcelas 13, 14, 15 y 16	
			3, en la parcela 19	
		Metros	14, en las parcelas 13, 14, 15 y 16 10,50, en la parcela 19	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.	
		Laterales	5 m.	
		Testeros	7 m.	
		Otros	Al deslinde marítimo terrestre 100 m.	
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama	
Aparcamientos		1 plaza / 200 m ² t o fracción		
Separación entre edificios		Igual a la altura		
Longitud máxima de bloque		50 m.		
Usos	Permitidos	Hotelero y el de apartamentos.		
	Complementario	Excepto en las parcelas 13 y 19, los de Residencial turístico, Comercial y servicios (bares, restaurantes, agencias de viajes, bancos, etc.), Almacenes, Oficinas, Industrial al servicio del uso dominante, con nivel de ruido inferior a 50 dbA en las edificaciones vecinas o en la calle, Garajes, Espectáculos y Deportivo.		
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

74/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE LA ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-3. Hotelera	Ámbito y uso característico		La zona S6-3 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 S6-3. Corresponde a la parcela 17.	
	Parcela mínima	Superficie	6.000 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	50 m.
			Circulo inscribible	
	Longitud máxima de parcela		200 m.	
	Edificabilidad		0,75 m ² t/m ² s.	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		35%. No contabilizan las plantas bajas porticadas.	
	Altura de edificación	Número de plantas	4,	
		Metros	14	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.	
		Laterales	5 m.	
		Testeros	7 m.	
		Otros	Al deslinde marítimo terrestre 100 m. En la parcela 17, las edificaciones deberán retirarse un mínimo de 10 m del lindero Norte, con la finalidad de no alterar la vertiente que presenta el terreno en aquel lindero	
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama	
Aparcamientos		1 plaza / 200 m ² o fracción		
Separación entre edificios		Se evitará la formación de barreras visuales entre la red viaria y el mar		
Longitud máxima de bloque		50 m en el mismo plano.		
Usos	Permitidos	Hotelero.		
	Complementario	Residencial turístico, Comercial y servicios (bares, restaurantes, agencias de viajes, bancos, etc., Almacenes, Oficinas, Industrial al servicio del uso dominante, con nivel de ruido inferior a 50 dbA en las edificaciones vecinas o en la calle, Garajes, Espectáculos y Deportivo.		
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDAD DE ADEJE A LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DE PUERTITO DE ADEJE

75/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

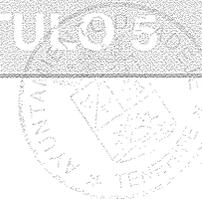
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-4. Centro turístico	Ámbito y uso característico		La zona S6-4 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 S6-4. Corresponde a la parcela 22.	
	Parcela mínima	Superficie		100 m ² s.
		Longitud mínima de linderos	Frontal	15 m.
			Circulo inscribible	10 m.
	Edificabilidad			1,05 m ² t/m ² s.
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas		2 y una tercera ocupando como máximo el 50% de la segunda planta.,
		Metros		8
	Separación a linderos	Vía pública		
		Laterales		
		Testeros		
		Otros		Será necesario redactar, si no se realiza un proyecto de edificación conjunto, un Estudio de Detalle con el fin de establecer la situación de los volúmenes edificables y de los espacios para circulación, plazas públicas, etc.,
Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama		
Aparcamientos		1 plaza / 400 m ² o fracción		
Usos	Permitidos		Residencial turístico, Comercial y servicios (bares, restaurantes, agencias de viajes, bancos, etc., Almacenes, Oficinas, Industrial, Garajes, Espectáculos y Deportivo, excepto en las plantas bajas, donde deberán destinarse al menos el 66% de la superficie de la parcela a equipamiento comercial y social turístico (tiendas, bancos, agencias de turismo, bares, cines, salas de exposición, escuelas, etc.	
	Complementario			
	Prohibidos		Viviendas	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

76/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-5. Equipamiento comercial	Ámbito y uso característico		La zona S6-5 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 S6-5. Corresponde a las parcelas 9, 10, 11 y 12.	
	Parcela mínima	Superficie	150 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	10 m.
			Circulo inscribible	
	Edificabilidad		1,00 m ² t/m ² s.	
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	2 y la tercera ocupando como máximo el 50 % de la segunda	
		Metros	10,50	
	Separación a linderos	Aparcamientos	5 m.	
		Zonas verdes	1 m.	
		Otros	3 m.	
	Aparcamientos			
Usos	Permitidos	La planta baja se destinará a los usos comercial y servicios (bares, restaurantes, agencias de viajes, bancos, etc..)		
	Complementario	Industrial al servicio del uso dominante, con nivel de ruido inferior a 50 dbA en las edificaciones vecinas o en la calle.		
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

77/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE AL D.M. 14 DE ABRIL DE 2000. DOCUMENTO REVISADO

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

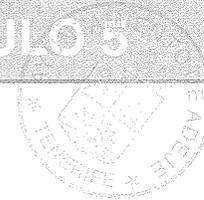
Zona S6-6. Equipamiento deportivo	Ámbito y uso característico		La zona S6-6 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S6-6. Corresponde a las parcelas 3 y 18.
	Parcela mínima	Superficie	
		Longitud mínima de linderos	Frontal Circulo inscribible
	Edificabilidad		0,05 m ² /m ² s, en instalaciones anexas.
	Tipología		
	Ocupación máxima		100%
	Altura de edificación	Número de plantas	1
		Metros	3
	Separación a linderos	Vía pública	
		Laterales	
		Testereros	
	Aparcamientos		
	Usos	Permitidos	Instalaciones deportivas de todo tipo.
Complementario			
Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

78/279

Elaboración de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Adeje por el Ayuntamiento de Adeje

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-7. Equipamiento de playa	Ámbito y uso característico		La zona S6-7 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 S6-7. Corresponde a las parcelas 20.1 y 20.2.
	Parcela mínima	Superficie	
		Longitud mínima de linderos	Frontal Circulo inscribible
	Edificabilidad		0,20 m ² /m ² s
	Tipología		
	Ocupación máxima		20% y libre para las instalaciones
	Altura de edificación	Número de plantas	1. Se admiten torreones en segunda planta con altura de 3 m y superficie construida máxima del 50% de la superficie de la planta baja.
			Metros
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.
		Laterales	5 m.
		Testeros	5 m.
	Aparcamientos		
	Usos	Permitidos	Comercial y servicios (bares, restaurantes, agencias de viajes, bancos, etc.), Espectáculos y Deportivos.
Complementario		Los propios de los usos citados	
Prohibidos		Vivienda	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

79/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSUNTIVAS DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-8. Equipamiento interior	Ámbito y uso característico		La zona S6-8 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 S6-8. Corresponde a las parcelas 21.1, 21.2, 21.3 y 21.4.
	Parcela mínima	Superficie	
		Longitud mínima de linderos	Frontal Circulo inscribible
	Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s
	Tipología		
	Ocupación máxima		100%
	Altura de edificación	Número de plantas	2
		Metros	5
	Separación a linderos	Vía pública	
		Laterales	
		Testeros	
	Aparcamientos		
Usos	Permitidos	Kioscos, bares, restaurantes, casinillos y otros de uso público y dominio privado.	
	Complementario		
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

80/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

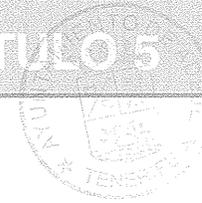
Zona S6-9. Equipamiento social	Ámbito y uso característico		La zona S6-9 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S6-9. Corresponde a la parcela 5.2	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Circulo inscribible		
	Edificabilidad		2,50 m ² /m ² s	
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
		Metros		
	Separación a linderos	Vía pública		5 m.
		Laterales		
		Testereros		
Aparcamientos				
Usos	Permitidos		Sanitarios, Asistencial, Socio cultural y Docente, Administrativo y de Servicios Públicos.	
	Complementario		Los propios de los usos permitidos	
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ADEJE A LA LEY 1/2007 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTADO

81/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

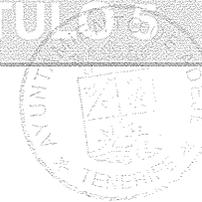
Zona S6-10. Dotacional social	Ámbito y uso característico		La zona S6-10 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S6-10. Corresponde a la parcela 5.3	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal Circulo inscribible	
	Edificabilidad			2,50 m ² /m ² s
	Tipología			
	Ocupación máxima			100 %
	Altura de edificación	Número de plantas	de 3	
			Metros	
	Separación a linderos	Vía pública		
		Laterales		
		Testeros		
	Aparcamientos			
Usos	Permitidos		Ermita o similares	
	Complementario		Los propios de los usos permitidos	
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

82/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S6-11. Dotacional cultural y docente	Ámbito y uso característico		La zona S6-11 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 S6-11. Corresponde a la parcela 5.1	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Circulo inscribible	
	Edificabilidad		Libre en usos públicos. 0,12 m ² /m ² s en usos privados.	
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	8. Para instalaciones deportivas la necesaria	
	Separación a linderos	Vía pública	10 m.	
		Laterales	10 m.	
		Testereros	10 m.	
Aparcamientos				
Usos	Permitidos	Cultural y docente		
	Complementario	Los propios de los usos permitidos		
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

83/279

SEPARACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE VÁLIDAS HASTA EL 31/12/2000 (DOCUMENTO SUBORDINADO)

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD EN LOS USOS RESIDENCIALES Y COMPLEMENTARIO POR PARCELAS.

Nº Parcela	Uso Principal.	Superficie parcela m ² s	Edificabilidad Uso Residencial m ² t	Edificabilidad Uso Complementario (Máxima) m ² t	Edificabilidad Total (vinculante) m ² t	Plazas turísticas (Nº máximo según Ley de Turismo) Habitantes
TM 1	V.U.	17.230	5.514	1.378	6.892	322
TM 2	V.U.	8.700	2.784	696	3.480	164
3	E.D.	7.750	--	--	--	--
TM 4	V.U.	8.700	2.784	696	3.480	164
5.1	C.D.	12.000	--	1.440	1.440	--
5.2	S.S.	1.400	--	3.500	3.500	--
5.3	E.	200	--	500	500	--
TM 6	V.U.	11.988	3.836	959	4.795	224
TM 7	V.U.	23.722	7.591	1.898	9.489	445
TM 8	V.U.	22.780	7.290	1.822	9.112	428
9	CT-3	3.060	--	3.060	3.060	--
10	CT-3	2.040	--	2.040	2.040	--
11	CT-3	1.000	--	1.000	1.000	--
12	CT-3	1.972	--	1.972	1.972	--
13	H	20.943	10.856	1.206	12.062	419
14	A	22.846	11.914	1.324	13.238	457
15	A	3.832	2.069	230	2.299	77
16	A	24.397	13.174	1.464	14.638	488
17	H	23.110	13.866	3.466	17.332	462
18	E.D	3.000	--	--	--	--
19	H	38.869	18.657	4.664	23.321	778
20.1	E.P	2.850	--	570	570	--
20.2	E.P	4.659	--	932	932	--
21.1	E.I	300	--	300	300	--
21.2	E.I	300	--	300	300	--
21.3	E.I	300	--	300	300	--
21.4	E.I	300	--	300	300	--
TM 22	CT-2	7.160	--	7.518	7.518	--
TOTAL		275.408	100.335	43.535	143.870	4.428

TM. : Total manzana; V.U. : Vivienda unifamiliar; E.D. : Equipamiento deportivo; C.D. : Cultural y docente; S.S. : Social-sanitario; C.T. : Centro turístico; A. : Apartamentos; H. : Hotelera.; E.P. : Equipamiento playa; E.I. : Equipamiento interior; E. = Ermita.

Las parcelas 13, 17 y 19 tendrán como uso vinculante el hotelero.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

84/279

ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE USO DE SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO6. PUERTITO DE ADEJE

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

DOMINIOS Y USOS DE LAS PARCELAS.

Nº Parcela	Uso Principal.	Superficie parcela m ² s	Dominio	Uso
1	V.U.	17.230	Privado	Privado
2	V.U.	8.700	Privado	Privado
3	E.D.	7.750	Privado	Público
4	V.U.	8.700	Privado	Privado
5.1	C.D.	12.000	Público	Público
5.2	S.S.	1.400	Privado	Público
5.3	E.	200	Público	Público
6	V.U.	11.988	Privado	Privado
7	V.U.	23.722	Privado	Privado
8	V.U.	22.780	Privado	Privado
9	CT-3	3.060	Privado	Público
10	CT-3	2.040	Privado	Público
11	CT-3	1.000	Privado	Público
12	CT-3	1.972	Privado	Público
13	H. (*)	20.943	Privado	Privado
14	A	22.846	Privado	Privado
15	A	3.832	Privado	Privado
16	A	24.397	Privado	Privado
17	H (*)	23.110	Privado	Privado
18	E.D.	3.000	Privado	Público
19	H (*)	38.869	Privado	Privado
20.1	E.P.	2.850	Privado	Público
20.2	E.P.	4.659	Privado	Público
21.1	E.I.	300	Privado	Público
21.2	E.I.	300	Privado	Público
21.3	E.I.	300	Privado	Público
21.4	E.I.	300	Privado	Público
22	CT-2	7.160	Privado	Público

(*) Uso principal vinculante Hotelero.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

85/279

ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S07. LA CALETA



PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN

Para la primera etapa 6 años, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Para la segunda etapa 12 años, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Los Proyectos de Urbanización han de ser presentados en el Ayuntamiento dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

ETAPAS



1. Primera etapa; 2 Segunda etapa

Etapa	Presupuesto total de la urbanización Euros	Uso residencial			Sistemas de espacios libres m ² s	Equipamientos y dotaciones		Apercamientos	
		m ² s	m ²	Nº de habitantes		m ² s	m ²	En red viaria	Fuera de red viaria
1ª	4.453.499,69	114.780	79.900	3.000	48.110	84.020	15.216	372	786
2ª	8.293.967,04	81.580	46.741	1.850	14.430	27.230	16.656	596	315

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.L. 1/2001 DEL 27 DE JUNIO DE 2001, DE LA LEY DE RÉGIMEN LOCAL, REFORMADA POR LA LEY 2/2007 DE 16 DE MARZO DE 2007, DE LA LEY DE RÉGIMEN LOCAL, REFORMADA POR LA LEY 2/2007 DE 16 DE MARZO DE 2007, DE LA LEY DE RÉGIMEN LOCAL, REFORMADA POR LA LEY 2/2007 DE 16 DE MARZO DE 2007.

37/2008

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO7. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S7-1. Residencial Tipo II	Ámbito y uso característico		La zona S7-1 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 S7-1. Corresponde a las parcelas P1, P2, P4 y P7.
	Superficie		P1: 27.880 m ² s; P2: 11.020 m ² s; P4: 15.260 m ² s; P7: 27.400 m ² s.
	Tratamiento de la parcela		Se permite la tolerancia de introducir un relleno de nivelación para alcanzar la cota de rambla de borde en aquellas zonas de las parcelas en las que la diferencia de borde así lo requiera. La ordenación de la parcela se llevará a cabo mediante edificaciones desarrolladas contemplando la disposición de la edificación según alineaciones paralelas a las curvas de nivel que se escalonarán en el sentido de la pendiente.
	Edificabilidad		P1: 0,55 m ² / m ² s; P2: 0,54 m ² / m ² s; P4: 0,56 m ² / m ² s; P7: 0,60 m ² / m ² s. P1: 15.240 m ² ; P2: 6.000 m ² ; P4: 8.500 m ² ; P7: Residencial: 16.500 m ² ; Complementaria: 500 m ² .
	Ocupación máxima		50%
	Altura de edificación	Número de plantas	3. Se podrá alcanzar una cuarta planta en un 30% de la superficie ocupada localizada en un cuerpo edificatorio. Para ello se tenderá a la fragmentación de los bloques, introduciendo árboles de porte elevado en la separación obligatoria entre bloques.
		Metros	10,50 Se podrán alcanzar los 14,00 m en un 30% de la superficie ocupada localizada en un cuerpo edificatorio
	Separación a linderos	Vía pública	7 m.
		Laterales	7 m.
		Testereros	7 m.
	Longitud máxima de bloque		50 m, que se podrá superar en un solo volumen si éste se compone de varios cuerpos edificatorios diferenciados entre sí por retranqueos verticales de fachada, cambios de alineación, planos de permeabilización visual del edificio, etc.
	Densidad		P1: 610 habitantes; P2: 240 habitantes; P4: 340 habitantes; P7: 660 habitantes. Para el uso turístico 60 m ² s/cama
	Usos	Permitidos	Vivienda unifamiliar y colectiva,
Complementario		Hotelero; Comercio, en local comercial en establecimientos independientes y agrupación comercial en galerías, centros o complejos comerciales en parcela exclusiva; Oficinas, en local independiente; Salas de reunión, recreo y espectáculos y Equipamiento.	
Prohibidos		Comercio en grandes superficies bajo una sola firma con más de 2.500 m ² ; Oficinas, en edificio exclusivo;	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DE ADEJE

89/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO7. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S7-2. Residencial Tipo III	Ámbito y uso característico		La zona S7-2 esta constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S7-2. Corresponde a las parcelas P8, P9 y P10.
	Superficie		P8: 39.140 m ² ; P9: 39.440 m ² ; P10: 36.200 m ² .
	Tratamiento de la parcela		P8: En el lindero con la rambla se tolerará el relleno y nivelación para evitar el impacto del muro de contención del viario elevado sobre la parcela, u, opcionalmente se podrá crear en este borde de la parcela una playa de aparcamientos cubiertos basándose en jardinería, escalonada, integrándose con el perfil del terreno natural y no sobresaliendo por encima de la rasante de la calle. P9: Se respetará la protección de la ladera existente en el Barranco de las Torres, que se incorporará como elemento conformador de los espacios libres de parcela. Se resolverá la diferencia de cotas existentes entre la rasante del viario y el terreno natural, aplicando la ordenanza genérica de tratamiento de borde de parcela, adoptándose en el lindero de la rambla una solución similar a la aplicada en la parcela P8, en el tratamiento de su lindero con la vía de borde. P10: Se respetará la protección de la ladera existente en el Barranco de las Torres, que se incorporará como elemento conformador de los espacios libres de parcela. Se actuará con criterio similar al aplicado en las otras parcelas en los bordes de la parcela definidos por su lindero con la rambla y senda deportiva.
	Edificabilidad		P8: Edificabilidad residencial: 0,64 m ² /m ² , Edificabilidad complementaria: 0,03 m ² /m ² P9: Edificabilidad residencial: 0,63 m ² /m ² , Edificabilidad complementaria: 0,03 m ² /m ² P10: Edificabilidad residencial: 0,69 m ² /m ² , Edificabilidad complementaria: 0,04 m ² /m ² P8: 26.250 m ² ; P9: 26.250 m ² ; P10: 26.500 m ² .
	Ocupación máxima		30%
	Altura de edificación	Número de plantas	4. Se podrá alcanzar 5 en los usos hoteleros
		Metros	13. Se podrán alcanzar los 16,00 m. en el uso hoteleros
	Separación a linderos	Vía pública	P8, en viario de borde de parcela: 20 m.; P9, a parque lineal: 20 m; P10, a senda deportiva: 20 m.
		Laterales	
		Testereros	
Densidad		Para el uso turístico 60 m ² /s/cama	
Longitud máxima de bloque		75 m, que se podrá superar en un solo volumen si éste se compone de varios cuerpos edificatorios diferenciados entre sí por retranquesos verticales de fachada, cambios de alineación, planos de permeabilización visual del edificio, etc. 50 m. par longitudes de bloques resuelta en varios cuerpos La separación entre cuerpos de edificación alineados será como mínimo de 10 m.	
Localización de las edificaciones		La disposición de los volúmenes habrá de favorecer la permeabilidad visual hacia la playa, siguiendo en lo posible las siguientes disposiciones indicativas: P8: La edificación se situará paralela al viario de borde. Se dispondrá un 70% del volumen total localizado por encima de la línea de cota de nivel 40 del terreno natural y tomando como rasante para la edificación dicha cota, pudiéndose adosar un 30% del volumen a la ladera que mira a la rambla. La superficie de la parcela situada por debajo de la curva de nivel 25, que no ocupe la edificación adosada a la ladera (si se elige esa forma de ocupación), se destinará a espacio libre de parcela o, en otro caso, la superficie comprendida entre la rambla y la definida por la línea de cota de nivel 35, localizándose en la parte baja los aparcamientos y canchas deportiva, que habrán de tratarse con pantallas vegetales. P9 y P10: Se situará la edificación preferentemente paralela a la rambla que separa ambas parcelas, tomando ambas rasantes con respecto al plano definido por las curvas de nivel 32 y 25 del terreno natural respectivamente. En todo caso, en la parcela P10, toda la edificación se situará fuera del área afectada por la servidumbre de protección de costas.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA SUBORDINADA DE REGIMEN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A LA LEY DE REGIMEN LOCAL

90/279

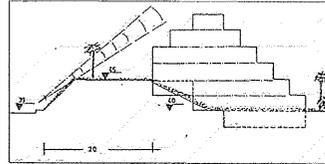
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 05



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO7. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S7-2. Residencial Tipo III	Tratamiento de volumen		<p>La edificación de tipología escalonada, deberá plantear la ruptura de su volumen, intercalando en el suelo liberado árboles de alto porte, en evitación de la aparición de continuos edificatorios de altura aparente superior a seis plantas. Su disposición será tal que, cualquiera que sea el plano vertical que la corte, la sección de ésta no presentará mayor número de plantas en ninguno de sus puntos, salvo una planta sótano, tolerada exclusivamente para usos que no impliquen una permanencia prolongada de personas. Además de estas determinaciones, la disposición de los volúmenes en cada parcela cumplirá las siguientes condiciones:</p> <p>P8: De escogerse para su formalización la localización de volúmenes adosados a la ladera, la disposición de éstos se hará paralela a las curvas de nivel y compuestos con desarrollos lineales paralelos entre sí (pudiéndose conectar ambos volúmenes por pasadizos o puentes apoyados en la ladera, que, de ser abiertos, no computarán y potenciándose la permeabilidad visual para permitir la percepción de fragmentos del terreno natural, que deberán ser tratados con vegetación en los tramos de la parcela que se correspondan con esta solución. En los gráficos adjuntos, que se incorporan con carácter indicativo, se reflejan las características tipológicas a las que podrá adaptarse el volumen a implantar, que deberá adaptarse en lo posible a la topografía natural, con preferencia de tratamientos escalonados, cuyo escalonamiento se corresponda con las pendientes del terreno virgen.</p> <p>P9 y P10: Se cumplirá lo establecido con carácter general, para el tratamiento de volúmenes localizándose éstos de forma escalonada, con un perfil, que refleje la adaptación del volumen al terreno natural y según cuerpos edificatorios lineales cuyas características sean similares a las establecidas para la parcela P8 en la medida en que la topografía del terreno lo permita, salvo en lo dispuesto para aparcamientos. En la parcela P9 y en su borde de Naciente se tolerará la disposición de dos plantas alineadas a la rambla que se podrán escalar hasta alcanzar tres plantas, como máximo adosadas a la ladera sin que su perfil rebaje la línea de nivel 30 del terreno natural.</p>
	Densidad		P8: 1.000 habitantes; P9: 1.000 habitantes; P10: 1.000 habitantes.
	Usos	Permitidos	Hotelero y Residencial Turístico
		Complementario	Vivienda unifamiliar y colectiva; Comercio, en local comercial en establecimientos independientes y agrupación comercial en galerías, centros o complejos comerciales en parcela exclusiva; Oficinas, en local independiente; Salas de reunión, recreo y espectáculos y Equipamiento cultural, bienestar y deportivo.
	Prohibidos	Comercio en grandes superficies bajo una sola firma con más de 2.500 m ² ; Oficinas, en edificio exclusivo y Equipamiento escolar.	



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S07. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S7-3. Equipamiento	Ámbito y uso característico	La zona S7-3 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 S7-3. Corresponde a las parcelas P3, P5, P6, P11 y P12.
	Superficie	P3: 2.960 m ² s; P5: 75.100 m ² s. (Deportivo, 53.620 m ² s; Escolar, 12.580 m ² s y Guardería, 1.200 m ² s); P6: 41.520 m ² s; P11: 9.120 m ² s y parcela mínima : 100 m ² s y frente mínimo, 15 m. y P12: 6.200 m ² s.
	Tratamiento de la parcela	P3: En el tratamiento de la parcela libre, este espacio deberá contemplar su estructuración conformándose como espacio polivalente con tratamiento de gradas o escalonamientos perimetrales que posibiliten su uso para la celebración de actos públicos, combinándolo en lo posible con la introducción o conservación de elementos vegetales autóctonos, glorietas, etc.. Se establecen los criterios de composición del tipo edificatorio escalonado. Se deberá ajardinar el espacio libre de parcela al menos en un 30% de su superficie. P5: Se deberá realizar un Estudio de Detalle para establecer la disposición de los volúmenes de las subparcelas destinadas a los usos deportivo, escolar y guardería. P11: Esta parcela se reordenará mediante un Estudio de Detalle, en el que habrán de aparecer especialmente tratados los aspectos relativos a la definición de alineaciones rasantes, medianeras y fondos edificables que configuran las siluetas de estos núcleos desde la costa, playas y cantiles próximos, debiéndose incorporar perfiles del terreno natural de la Ordenación que se proponga. Se podrá acometer la totalidad de la edificación como una sola actuación siempre que el tratamiento de los volúmenes manifieste una fragmentación formal que se corresponda con el tipo de parcelario definido. EL ancho de los viarios interiores privados será de 6 m, y responderá al modelo tradicional de trama reticular. Se permitirán las soluciones interiores de manzana con patios colectivos y pasajes comerciales. El tratamiento de los pavimentos será el empedrado tradicional o adoquinado en el interior de la zona edificada. P12: Para el tratamiento del espacio libre de la parcela se estará a lo señalado en la ordenanza genérica establecida al respecto, admitiéndose la introducción, además de los elementos ordinarios vinculados al uso (piscinas, canchas deportivas, etc), de un 10% de la superficie tratada como peatonal interior.
	Edificabilidad	P3: 0,60 m ² /m ² s; P 6: Uso comercial, 0,60 m ² /m ² s; uso social 0,63 m ² /m ² s; P11: 0,55 m ² /m ² s. y P12: 0,16 m ² /m ² s. P3: 1.776 m ² t; P5: Deportivo, 2.000m ² t; Escolar, 6.000m ² t; Guardería, 1.200 m ² t; P6: 14.880 m ² t; P11: 5.016 m ² t. y P12: 1.000 m ² t
	Ocupación máxima	P3: 60%; P11: 25%
	Altura de edificación	P3: 3; P11:3
Número de plantas	P3: 3; P11:3	
Metros	P3: 10; P11: 10,50.P12: 3,5, medida sobre la rasante del terreno y la altura máxima de cumbre encubierta a dos o más aguas será de 4,5 m.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

92/279

APROBADO POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DE ADEJE, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL SUPLENTE DE LA LEY 1/2000

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S07. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

<p>Zona S7-3. Equipamiento</p>	<p>Tratamiento de volumen</p>	<p>P3: se localizará una edificación en un único volumen que se podrá desarrollar en una sola envolvente que pueda realizar la función de sala polivalente o bien, en una edificación de 3 plantas alineadas al viario rodado, escalonadas y adosadas al mismo, que libere suelo, manteniéndose en cualquier caso la altura equivalente para la envolvente única.</p> <p>P5: Zona deportiva: La disposición del estadio polideportivo que se pretende implantar será tal que permita una mayor integración con el terreno, desarrollándose las gradas apoyadas en la topografía.</p> <p>Zona docente: No se establece una parcelación diferenciada para el Uso escolar y la Guardería, para posibilitar una mayor flexibilidad en la distribución de ambos usos, estableciéndose: a. que el uso Guardería se localice en una zona de la parcela lindante con el peatonal; b. que el tratamiento de la edificación será el de edificio aislado singular, en un único volumen o en dos volúmenes diferenciados por uso, articulados en torno a un espacio libre común que se localizará coincidiendo con el eje definido por el del estadio (en sentido noreste suroeste) y el de la plaza comercial que atraviesa en este sentido; c. que la edificación destinada a guardería se resuelva en planta baja y d) que la disposición de los volúmenes que se implanten en el interior de la parcela, deberá guardar relación con las alineaciones que se determinen, a fin de acentuar al máximo el carácter singular del equipamiento.</p> <p>P6: Se plantea la creación de un espacio central, de plaza que, con una superficie de 14.430 m²s, remarca el eje noreste-suroeste, alrededor de la cual se disponen cuatro volúmenes edificatorios. Esta parcela podrá reordenarse a través de un Estudio de Detalle, siendo la Normativa de aplicación para el desarrollo del mismo la siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tratamiento del espacio libre interior de carácter público. El espacio de plaza podrá variar su perímetro formal, pero habrá de mantenerse su superficie, pudiendo dividirse en interior y exterior a la edificación. Se recomienda para su tratamiento, el establecimiento de zonas tratadas con diferentes niveles así como su ajardinado parcial, conforme a lo establecido en la ordenación de jardinería de espacios libres de uso público, a fin de adaptarse al máximo a las características del terreno natural, incorporando en el centro de la plaza un elemento puntual de glorieta tradicional con semisótano de uso lúdico recreativo musical. Ordenación de la parcela.- Los volúmenes se dispondrán en el perímetro de la misma conformando la plaza interior de tal manera que se mantenga la apertura de ésta según el eje citado, transversal al espacio de parque lineal. Condiciones de la edificación. La edificación se resolverá en cuatro volúmenes, pudiendo cubrirse los accesos de la plaza, salvo el transversal al parque lineal, sin que compute su superficie como ocupada. Asimismo se creará un corredor porticado en torno a la plaza cuyo ancho mínimo será de seis metros medidos desde el borde de la plaza interior, y cuya cubierta sea terraza de la planta superior. En el perímetro exterior de la edificación podrá avanzarse con un elemento perimetral de pérgola o corredor porticado de tránsito peatonal, con cubierta inclinada no transitable que no computará como volumen. Se autorizará una pequeña planta en pequeños elementos de torreones en una superficie no superior al 20% de la superficie ocupada y con un fondo edificable que no supere los 8 m. Tratamiento estético de la edificación.- Se contemplará la Normativa de carácter general, y dado el carácter singular de la edificación, se potenciará la introducción de tratamientos estéticos diferenciales, tales como cubiertas acristaladas en lucernarios y accesos de penetración a la plaza, etc., así como la posibilidad de localizar los elementos de mayor volumen y altura en la zona más alejada del litoral, potenciando el escalonamiento en el sentido de la pendiente, de tal manera que el perfil edificatorio sea irregular. <p>P11: Los cuerpos edificatorios responden a una ordenación de manzana cerrada de casco tradicional, con una longitud máxima de los cuerpos edificatorios paralelos a viario público de 50 m, un retranqueo en fachada a peatonal interior de 2 m y en peatonal de borde en contacto con la zona libre, así como en la rambla o viario rodado, en posición de alineación a vial. El fondo edificable será de 15 m. La composición de la edificación y sus elementos arquitectónicos responderá genéricamente a los invariantes de los núcleos tradicionales.</p>
---------------------------------------	--------------------------------------	---

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO7. LA CALETA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S7-3. Equipamiento	Tratamiento de volumen	<p>P12: El fondo máximo edificable se fija en 18 m. Con respecto al volumen alineado al peatonal de separación con la parcela P11, la tipología edificatoria preferentemente será la de edificaciones tradicionales de costa debiendo ser sus condiciones estéticas y volumétricas las siguientes: a) El volumen máximo así dispuesto será un 60% del total asignado a la parcela. b) Dado su carácter dotacional se prohíben estrictamente los cerramientos de parcela basándose en muros ciegos, y en caso de privatización del uso se deberá ejecutar el cerramiento perimetral de la parcela basándose en elementos no de obra, que permitan la permeabilidad de vistas en aplicación de lo dispuesto en la ordenanza genérica de tratamiento de parcelas. c) Se recomienda la utilización de escaleras exteriores de acceso a terrazas, transitables, ejecutadas preferentemente en cantería con características estéticas similares a las tradicionales, no computándose su superficie construida. Con respecto al resto del volumen, se resolverá en pequeños cuerpos edificatorios, distribuidos homogéneamente en la parcela y su tratamiento será el de kioscos, siendo libre su composición estética, preferente mezclados con superficies ajardinadas. Un 10% de este volumen podrá segregarse para pequeños kioscos de picnic para la expedición de bebidas, almacenamiento de equipo de playa, etc., cuyas dimensiones serán de 5x5, (25 m²) de edificación localizados en el espacio libre de playa.</p>
	Usos	
	Permitidos	P3, Equipamiento social; P6, Comercial exclusivo, social y espacio libre de plaza; P11, Comercial y de Servicios Turístico Recreativo y P12, Restaurantes al aire libre, kioscos, balneario, piscinas o instalaciones lúdicas vinculadas al uso del espacio libre de playa.
	Prohibidos	P12: Se prohíben r el resto de los usos no permitidos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

94/279

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE A LA LEY 1/2007 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DEL URABANISMO Y DEL MEDIO AMBIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

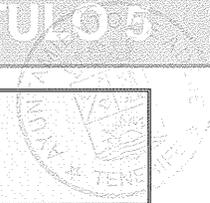


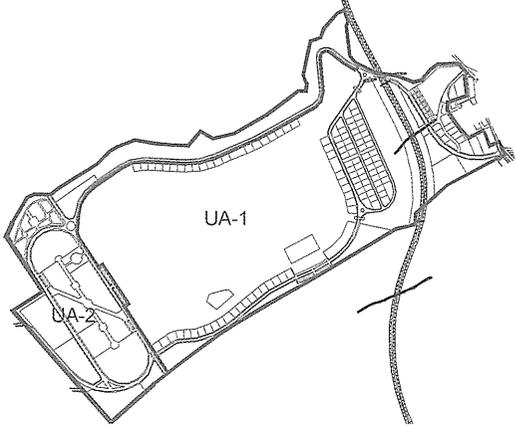
CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO7. LA CALETA

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona Parcela	Calificación	Superficie Suelo m ² s	Superficie Edificable			Edificabilidad Unitaria			Altura Nº de Plantas	Ocupación Máxima %	Camas Habitantes
			Residencial m ² t	Complementaria m ² t	Total m ² t	Residencial m ² t/m ² s	Complementaria m ² t/m ² s	Total m ² t/m ² s			
1	S7-1	27.880	15.241		15.241	0.55		0.55	4	50	610
2	S7-1	11.020	6.000		6.000	0.54		0.54	4	50	240
4	S7-1	15.260	8.500		8.500	0.56		0.56	4	50	340
7	S7-1	27.400	16.500	500	17.000	0.60	0.02	0.62	4	50	660
8	S7-2	39.140	25.000	1.250	26.250	0.64	0.03	0.67	6	20	1.000
9	S7-2	39.440	25.000	1.250	26.250	0.63	0.03	0.66	6	20	1.000
10	S7-2	36.200	25.000	1.500	26.500	0.69	0.04	0.73	6	20	1.000
3	S7-3	2.960		1.776	1.776		0.60	0.60	3	60	
5	S7-3	53.620		2.000	2.000		0.04	0.04			
5	S7-3	15.080		7.200	7.200		0.48	0.48			
6	S7-3	15.570		9.380	9.380		0.60	0.60			
6	S7-3	8.700		5.500	5.500		0.63	0.63			
11	S7-3	9.120		5.016	5.016		0.55	0.55	3	25	
12	S7-3	6.200		1.000	1.000		0.16	0.16	1	16	

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE							
DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR							
ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO8. Hoya Grande 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-8. 2.- Su uso global es el residencial y el de equipamiento estructurante						
SUPERFICIE:	1.004.721 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,11 m ² t/m ² s	DENSIDAD	3.073 habitantes	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
		APROVECHAMIENTO	0,082026 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S8-1. Residencial Hotelera • S8-2. Residencial Extrahotelera • S8-3. Residencial Abierta • S8-4. Viviendas Unifamiliares Pareadas • S8-5. Viviendas Unifamiliares Aisladas • S8-6. Equipamiento Comercial • S8-7. Equipamiento Sanitario Social • S8-8. Equipamiento Casa Club Golf • S8-9. Dotacional Deportivo • S8-10. Dotacional Escolar Docente 						
CONDICIONES GENERALES	ETAPAS 						

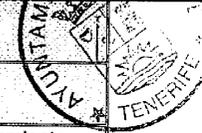
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

96/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SUELO PARA EL SECTOR DE EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

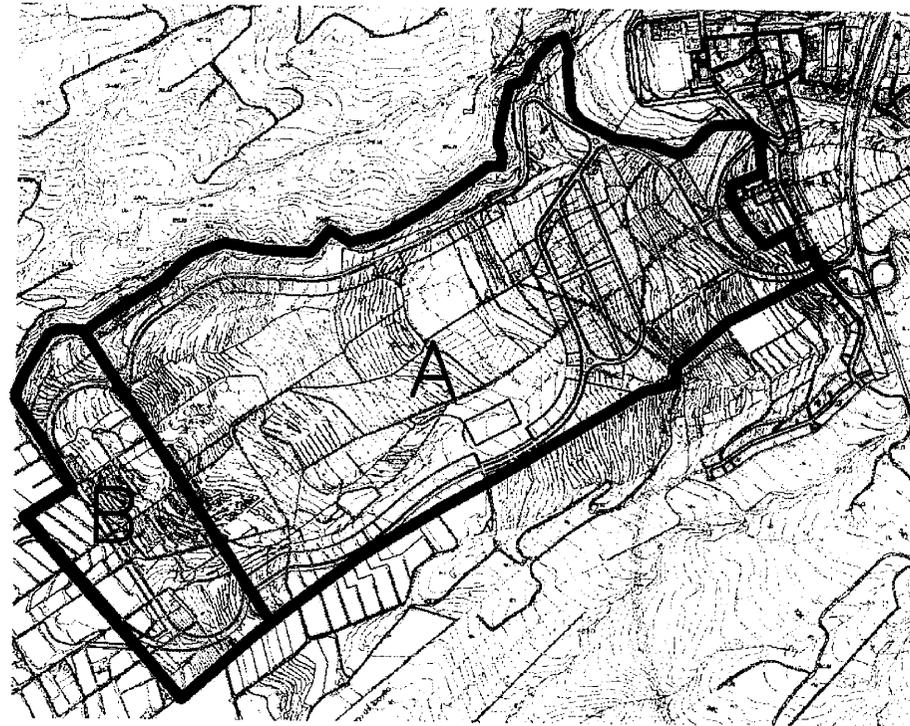


PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN

Dos etapas de 3 años de duración para cada una de ellas, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial. El equipamiento deportivo de ocio (campo de golf) se ejecutará durante la primera etapa del Plan.

ETAPAS



A. Primera etapa; B. Segunda etapa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

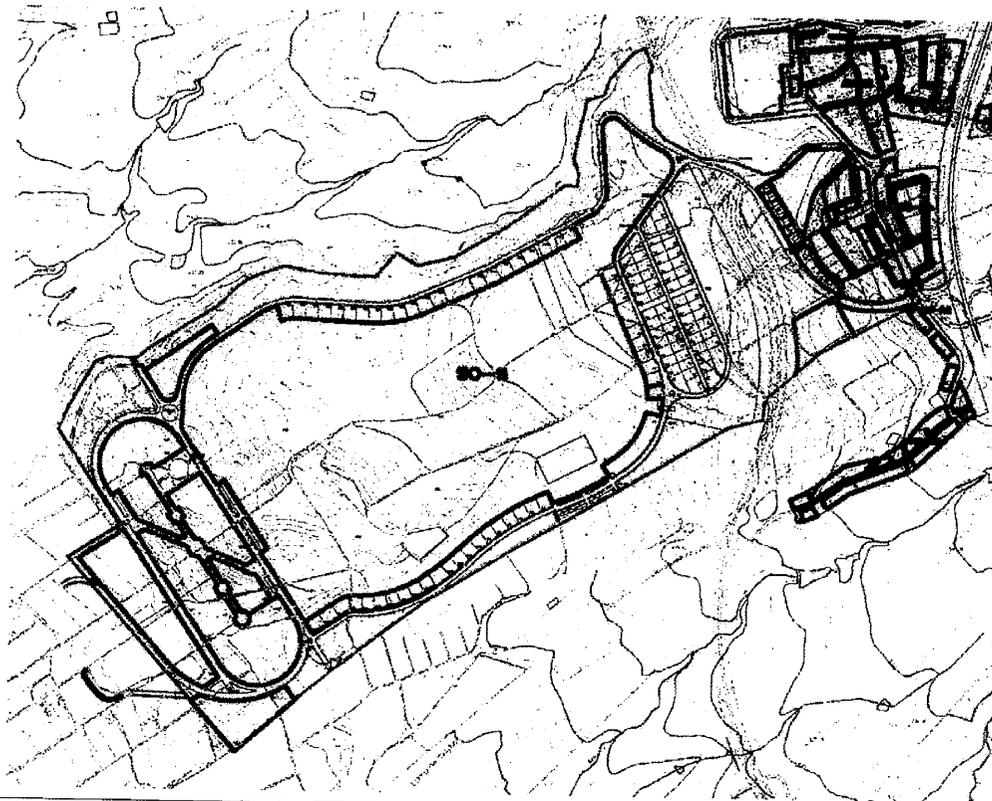
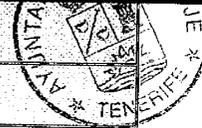
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSECTORIALES DE ADEJE VÍA D.T.U.M. DEL D. L. 1/2000, DE 10 DE FEBRERO, DE TENERIFE

97/273

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S08. HOYA GRANDE

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 E80-06-06 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUELOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE A LA D.T. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

98/279