

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-1. Residencial Hotelera	Ámbito y uso característico		La zona S8-1 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 S8-1. Corresponde a las parcelas 137, 138, 139, 140, 141 y 142.	
	Parcela mínima	Superficie	6.000 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testero	
	Círculo inscribible		60 m	
	Edificabilidad		0,63 m ² /m ² s;	
	Tipología		Ordenación de conjunto	
	Ocupación máxima		25%	
	Altura de edificación	Número de plantas	4	
		Metros	14,00	
	Separación a linderos	Vía pública	10 m	
		Laterales	10 m	
		Testeros	10 m	
	Separación de edificios		Igual a la altura máxima de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados.	
	Agrupación de parcelas		Mediante Estudio de Detalle	
	Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas	
Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama. Para el residencial 50 m ² s/cama		
Longitud máxima de fachada	100 m en plantas primera y segunda y 75 m. en el resto debiendo fraccionarse a partir de dicha dimensión			
Usos	Predominante	Turístico y Residencial, en sus categorías de Hotel(4 estrellas mínimo), Hotel - apartamento (4 llaves mínimo),		
	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 apartamentos turísticos y. los industriales en todas las categorías		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

99/279

ORDENACIÓN DE LA ZONA S8-1 (PARCELAS 137, 138, 139, 140, 141 Y 142) DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

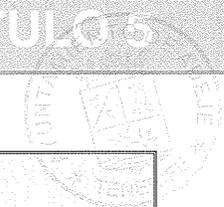


CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-2. Residencial Extrahotelera	Ámbito y uso característico		La zona S8-2 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 S8-2. Corresponde a las parcelas 136, 143 y 144.	
	Parcela mínima	Superficie		1.000 m ² s
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testero	
	Círculo inscribible		30 m	
	Edificabilidad		0,63 m ² /m ² s;	
	Tipología		Ordenación de conjunto	
	Ocupación máxima		30%	
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
		Metros	10,50	
	Separación a linderos	Vía pública	6 m	
		Laterales	6 m	
		Testeros	6 m	
	Separación de edificios		Superior a 10 m, medidos ortogonalmente a las fachadas enfrentadas.	
Agrupación de parcelas		Mediante Estudio de Detalle		
Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas		
Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama. Para el residencial 50 m ² s/cama		
Longitud máxima de fachada		75 m, que se podrá incrementar hasta 100 m en el volumen localizado bajo la rasante de la calle		
Usos	Predominante	Turístico y Residencial, en sus categorías de Hotel(4 estrellas mínimo), Hotel - apartamento (4 llaves mínimo)		
	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 apartamentos turísticos y. los industriales en todas las categorías		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-3. Residencial Abierta	Ámbito y uso característico		La zona S8-3 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 S8-3. Corresponde a las parcelas 3, 4, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de características		
	Parcela mínima	Superficie		1.000 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal		
			Laterales		
			Testero		
		Círculo inscribible		30 m	
		Edificabilidad		0,63 m ² /m ² s;	
		Tipología		Abierta	
		Ocupación máxima		30%;	
	Altura de edificación	Número de plantas	de	de	3
					Metros
	Separación a linderos	Vía pública		6 m	
		Laterales		6 m	
		Testeros			
		Separación de edificios		Superior a 10 m, medidos ortogonalmente a las fachadas enfrentadas.	
	Agrupación de parcelas		Mediante Estudio de Detalle		
	Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas		
	Densidad		Para el uso turístico 60 m ² s/cama. Para el residencial 50 m ² s/cama		
	Longitud máxima de fachada		75 m, que se podrá incrementar hasta 100 m en el volumen localizado bajo la rasante de la calle		
Usos	Predominante		Viviendas colectivas		
	Complementario		Comercio, en sus categorías de local comercial, el de oficinas, el de salas de reunión y espectáculos, el social y el de aparcamientos.		
	Prohibidos		Los apartamentos turísticos y. los industriales en todas las categorías		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

101/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-4. Viviendas Unifamiliares Pareadas	Ámbito y uso característico		La zona S8-4 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 S8-4. Corresponde a las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	6,5 m
			Laterales	27,50 m.
			Testero	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		Máximo por parcela de 132 m ² t	
	Tipología		Pareada y en hilera	
	Ocupación máxima		30%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2, con las limitaciones en 2ª planta de un máximo del 35% de superficie de la planta baja y, para la tipología de pareada, de una longitud máxima de fachada en esta 2ª planta de 6,50 m en el sentido perpendicular a la pendiente longitudinal del sector. En la tipología de adosadas se pueden realizar alteraciones en el frente de la fachada de la 2ª planta de macizo hueco, con la limitación de 6,5 m de longitud máxima de cada macizo y que el hueco correspondiente tenga la misma longitud.	
		Metros	7	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.	
		Laterales	3 m, a los linderos no adosados	
		Testeros	3 m	
	Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas Hilera: Deberá haber contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en las paredes medianeras ortogonales a la fachada en una longitud mínima de 3 m	
Densidad				
Longitud máxima de fachada	de	75 m.;		
Usos	Predominante	Viviendas unifamiliares		
	Complementario	Aparcamientos.		
	Prohibidos	Los restantes		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-5. Viviendas Unifamiliares Aisladas	Ámbito y uso característico		La zona S8-5 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 S8-5. Corresponde a las parcelas 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 y 135.	
	Parcela mínima	Superficie	750 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	30m
			Laterales	25m
			Testero	
		Círculo inscribible		
		Edificabilidad		Máximo por parcela de 200 m ² t
		Tipología		Ciudad jardín.
		Ocupación máxima		30%
	Altura de edificación	Número de plantas	2, con las limitaciones en 2ª planta de un máximo del 35% de superficie de la planta baja y, para la tipología de pareada, de una longitud máxima de fachada en esta 2ª planta de 6,50 m en el sentido perpendicular a la pendiente longitudinal del sector	
			Metros	
	Separación a linderos	Vía pública		5 m.
		Laterales		3 m
		Testeros		3 m
		Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas
	Densidad		4 habitantes por parcela	
Usos	Predominante		Viviendas unifamiliares	
	Complementario		Aparcamientos.	
	Prohibidos		Los restantes	

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-6. Equipamiento Comercial	Ámbito y uso característico		La zona S8-6 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S8-6. Corresponde a la parcela 148.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		1.550 m ² t	
	Tipología		Abierta	
	Ocupación máxima		28%	
	Altura de edificación	Número de plantas	1	
		Metros	4	
	Separación a linderos	Vía pública	8 m.	
		Laterales	4 m	
		Testeros	4 m	
Condiciones de ordenación			Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas	
Usos	Predominante	Comercio,		
	Complementario	Salas de reunión y espectáculos, el social y el de aparcamientos.		
	Prohibidos	Los restantes		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-7. Equipamiento Sanitario Social	Ámbito y uso característico		La zona S8-7 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 S8-7. Corresponde a la parcela 2.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		0,92 m ² /m ² s	
	Tipología		Abierta	
	Ocupación máxima		50%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	7	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m.	
		Laterales	5 m	
		Testeros	5 m	
	Condiciones de ordenación		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas	
Usos	Predominante	Religioso, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Cultural, Recreativo, Bienestar social y Servicios Públicos		
	Complementario	Los de interés público y social		
	Prohibidos			

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-8. Equipamiento Casa Club Golf	Ámbito y uso característico		La zona S8-8 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 S8-8. Corresponde a las parcelas 145, 146 y 147.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testero	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		5.000 m ² , en conjunto para las tres parcelas	
	Tipología		Ciudad jardín.	
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	1	
			Metros	
	Separación a linderos	Vía pública		
		Laterales		
		Testeros		
Densidad		100 habitantes, en conjunto para las tres parcelas		
Usos	Predominante		Deportivo y social	
	Complementario			
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

106/279

ACTIVACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS DE ADEJE Y DE LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEPORTIVO Y SOCIAL

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S8-9. Dotacional Deportivo	Ámbito y uso característico		La zona S8-9 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S8-9. Corresponde a la parcela 149.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testero	
		Circulo inscribible		
	Edificabilidad		500 m ²	
	Tipología		Abierta	
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	1	
		Metros		
	Separación a linderos	Vía pública		
		Laterales		
Testeros				
Densidad				
Usos	Predominante	Deportivo		
	Complementario	Los complementarios		
	Prohibidos			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

REALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE POR LA COMISIÓN TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ADEJE, EN EL AÑO 2008

107/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

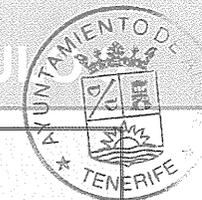
Zona S8-10. Dotacional Escolar Docente	Ámbito y uso característico		La zona S8-10 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S8-10. Corresponde a la parcela 1.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		0,25 m ² /m ² s	
	Tipología		Abierta	
	Ocupación máxima		20%	
	Altura de edificación	Número de plantas	Metros	2
	Separación a linderos	Vía pública		
		Laterales		
		Testeros		
Densidad				
Usos	Predominante		Docente y cultural	
	Complementario		Vivienda para el personal encargado de la vigilancia del centro y cualquier otro uso que esté directamente relacionado con el centro.	
	Prohibidos		Los de industria, comercio y turísticos.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

108/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUPLENATORIAS DE ADEJE AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE EN SU INCORPORACIÓN AL PRESENTADO

NORMAS URBANÍSTICAS TITULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

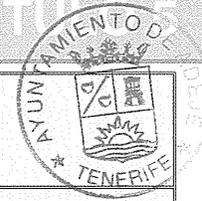
CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Parcela	Zona Calificación	Superficie Suelo	Ordenanza Particular	Altura	Ocupación Máxima	Edificabilidad Unitaria	Superficie Edificable	Camas	Sistema de Ordenación
		m ² s		Nº de Plantas	%			m ² t	
1	Dotacional. Esc. Doc.		S8-10	2	20	0,25			Abierta
2	Equipam. San. Soc.		S8-7	2	50	0,92			Abierta
3	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
4	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
5	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
6	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
7	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
8	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
9	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
10	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
11	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
12	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
13	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
14	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
15	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
16	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
17	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
18	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
19	Residencial Abierta		S8-3	3	30	0,63			Abierta
20	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
21	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
22	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
23	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
24	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
25	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
26	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
27	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
28	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
29	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
30	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
31	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
32	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
33	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
34	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
35	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
36	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
37	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

109/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Parcela	Zona Calificación	Superficie Suelo	Ordenanza Particular	Altura	Ocupación Máxima	Edificabilidad Unitaria	Superficie Edificable	Camas	Sistema de Ordenación
		m ² s		Nº de Plantas	%		m ² t	Habitantes	
38	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
39	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
40	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
41	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
42	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
43	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
44	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
45	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
46	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
47	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
48	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
49	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
50	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
51	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
52	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
53	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
54	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
55	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
56	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
57	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
58	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
59	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
60	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
61	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
62	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
63	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
64	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
65	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
66	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
67	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
68	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
69	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
70	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
71	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
72	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
73	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
74	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
75	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1 (35%)	30	---	132		Pareada y en hilera

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

110/279

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE. ORDEN DE EJECUCIÓN DE 12 DE FEBRERO DE 2008

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

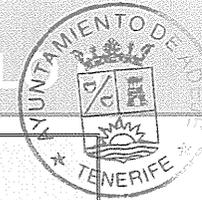
Parcela	Zona Calificación	Superficie Suelo m ² s	Ordenanza Particular	Altura	Ocupación Máxima %	Edificabilidad Unitaria m ² t/m ² s	Superficie Edificable m ² t	Camas	Sistema de Ordenación
				Nº de Plantas				Habitantes	
76	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
77	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
78	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
79	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
80	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
81	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
82	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
83	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
84	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
85	Viv. Unifam. Pareadas		S8-4	1+1(35%)	30	---	132		Pareada y en hilera
86	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
87	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
88	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
89	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
90	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
91	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
92	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
93	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
94	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
95	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
96	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
97	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
98	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
99	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
100	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
101	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
102	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
103	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
104	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
105	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
106	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
107	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
108	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
109	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
110	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
111	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
112	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
113	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS ORDENADORAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ADEJE

111/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO8. HOYA GRANDE

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

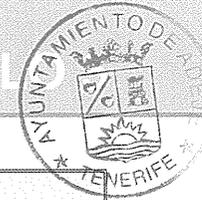
Parcela	Zona Calificación	Superficie Suelo	Ordenanza Particular	Altura Nº de Plantas	Ocupación Máxima %	Edificabilidad Unitaria m²t/m²s	Superficie Edificable m²t	Camas	Sistema de Ordenación
		m²s						Habitantes	
114	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
115	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
116	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
117	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
118	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
119	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
120	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
121	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
122	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
123	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
124	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
125	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
126	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
127	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
128	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
129	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
130	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
131	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
132	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
133	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
134	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
135	Viv. Unifam. Aisladas		S8-5	1+1(35%)	30	---	200	4	Ciudad jardín
136	Resid.Extrahotelera		S8-2	3	30	0,63			Ordenación de conjunto
137	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
138	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
139	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
140	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
141	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
142	Residencial Hotelera		S8-1	4	25	0,63			Ordenación de conjunto
143	Resid.Extrahotelera		S8-2	3	30	0,63			Ordenación de conjunto
144	Resid.Extrahotelera		S8-2	3	30	0,63			Ordenación de conjunto
145	Equip. Casa Club Golf		S8-8	1	---	---			Ciudad jardín
146	Equip. Casa Club Golf		S8-8	1	---	---	5.000	100	Ciudad jardín
147	Equip. Casa Club Golf		S8-8	1	---	---			Ciudad jardín
148	Equipam. Comercial		S8-6	1	28	---	1.550	---	Abierta
149	Dotacional Deportivo		S8-9	1	---	---	500	---	Abierta
TOTAL	---		--	---	---	---			---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

112/279

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 I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO9. Barranco las Torres 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-9.						
	2.- Su uso global es el residencial, industrial y el de equipamiento estructurante						
SUPERFICIE:	2.299.334 m ² s	EDIFICABILIDAD	0,20 m ² t/m ² s	DENSIDAD	6.900 habitantes	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación
		APROVECHAMIENTO	0,136829 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S9-1. Residencial Permanente • S9-2. Residencial Turístico • S9-3. Equipamiento • S9-4. Industrial y Servicios • S9-5. Dotacional 						
CONDICIONES GENERALES	ETAPAS 						

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

113/279

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE Y SU COMPLEMENTO DE ORDENACIÓN SUBORDINADO

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S09: BARRANCO LAS TORRES

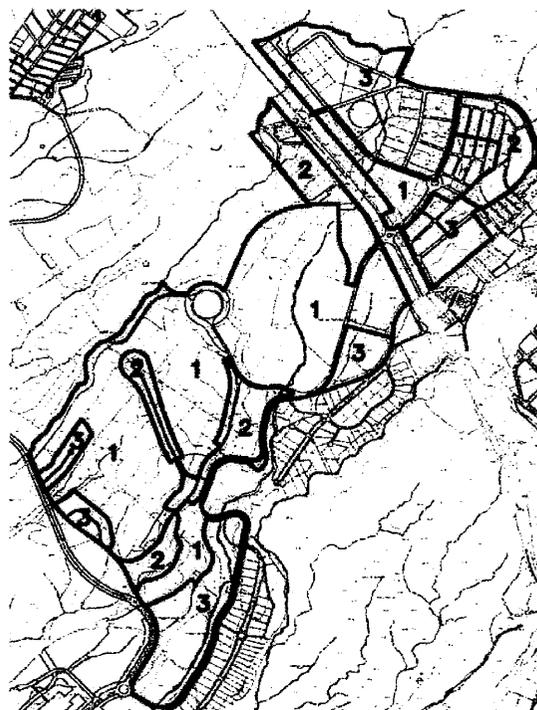


PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN

Tres etapas de dos años de duración para cada una de ellas

ETAPAS



1. Primera etapa; 2 Segunda etapa; 3. Tercera etapa.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

114270

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ESTADÍSTICA DEL I.D.E.U. AL PLAN DOCUMENTO REFERENCIAL 2001

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S09. BARRANCO LAS TORRES



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

113279

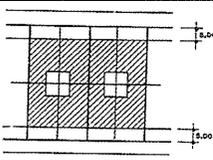
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D.º DE DEL D.L. 1/2000. DOCUMENTO REGULADOR.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-1. Residencial Permanente	Ámbito y uso característico		La zona S9-1 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 S9-1.	
	Parcela mínima	Superficie		En unifamiliar: 125 m ² s; Bifamiliar, 300 m ² s y se podrá dividir la parcela en dos subparcelas iguales de 160 m ² s, para una vivienda unifamiliar pareada en cada una de ellas. Colectiva, en la que la superficie mínima (en m ² s) no será inferior a 4 veces el número de plantas máximo permitido multiplicado por la longitud del lindero frontal, en metros
		Longitud mínima de linderos	Frontal	En unifamiliar, 6 m. Bifamiliar; Colectiva, 6 m y con la condición de que se cumpla que ningún lindero de una manzana sea igual o mayor que el doble de cualquier otro de esa misma manzana
			Laterales	En unifamiliar, 6 m. Bifamiliar
			Testero	
	Longitud máxima profundidad		En unifamiliar, 20 m. Bifamiliar, 50 m.	
	Edificabilidad		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas	
	Tipología		Unifamiliar (UF): Hilera (parcelas RP3, RP4, RP5, RP6, RP7, RP8, RP9, RP10, RP11 y RP12). Bifamiliar (BF): Ciudad jardín, (parcelas RP1 y RP2). Colectiva (C): Manzana cerrada, en modalidad de patio de manzana (parcelas RP13, RP14, RP15 y RP16).	
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	1, en edificación unifamiliar y bifamiliar y 3 en edificación colectiva	
Metros				
Separación a linderos	Vía pública		Unifamiliar en hilera: 5 m; Bifamiliar en ciudad jardín: 5 m; Colectiva en manzana cerrada, en parcelas RP13 y RP14 y en las fachadas que lindan con la vía principal de acceso al casco urbano de Adeje, 5 m.	
	Laterales			
		Testeros		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ADEJE A LA MODALIDAD DE MANZANA CERRADA

116/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-1. Residencial Permanente	Condiciones de ordenación	<p>Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas</p> <p>En edificación colectiva la disposición de la fachada se mantendrá en la línea coincidente con la línea frontal de la parcela o con la del retranqueo obligatorio. Se prohíbe el uso de falsas fachadas, y se deberá interrumpir la continuidad del frente edificado para crear pasos desde el viario público hacia los patios de manzana, en toda la altura de la edificación de tal forma que se produzcan a cielo abierto en la totalidad de su anchura, siendo obligatorio al menos en tres de las cuatro alineaciones exteriores de cada manzana y su anchura no será inferior a 8 m y se prohíbe la creación de fachadas o de sus volados en diente de sierra. Los cuerpos volados solo se permiten en tercera planta y limitados a que no sobresalga del plano autorizado de fachada una longitud superior a 150 cm y que no ocupen más de un tercio de la longitud total del frente de la edificación. El patio de manzana se dispondrá de modo que cualquier parcela de su entorno presente en su perímetro una dimensión mínima de fachada de 6 m y su anchura mínima, medida entre fachadas interiores de la edificación colindante, será igual o superior a 20 m. Deberán tener áreas vegetales y/o ajardinadas al menos en un 30% de su superficie. Cuando el desarrollo edificatorio de la manzana se realice en promociones individuales por parcelas, el acondicionamiento del patio de manzana se considera incorporado a las obligaciones del urbanizador y si el desarrollo se efectúa en promoción única de manzana completa, la urbanización del patio formará parte del proyecto edificatorio.</p> <p>En edificación unifamiliar, deberá haber contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en las paredes medianeras ortogonales a la fachada en una longitud mínima de 3 m y el retranqueo frontal tendrá una secuencia entre edificaciones sucesivas tal que la envolvente de los planos de fachada se configura como una línea continua sin quiebros ni curvaturas pronunciadas en todo el desarrollo de su alineación. Asimismo la orientación o dirección principal de la edificación será preferentemente paralela a las medianerías.</p> <p>En edificación bifamiliar, la disposición de los linderos laterales comunes a dos parcelas será siempre ortogonal a la alineación del viario y las edificaciones adosadas deberán tener contacto entre sus paredes medianeras al menos en 3 m medidos desde el plano común de fachadas establecido por el retranqueo fijo obligatorio de 5 m</p>	
	Aparcamientos	En unifamiliar es libre y en colectiva 1 plaza cada 300 m ²	
	Fondo máximo edificable	Colectiva, 20 m.	
	Longitud máxima de fachada	En edificación unifamiliar, la longitud máxima de la agrupación será de 75 m.	
	Usos	Predominante	Vivienda de carácter permanente, en sus categorías de unifamiliar, bifamiliar o colectiva
		Complementario	<p>Para vivienda unifamiliar y bifamiliar: Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos, comercio (solo en categoría de local comercial), oficinas (solo en categoría de despachos profesionales) y garaje.</p> <p>Para vivienda colectiva: Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos, comercio (en categoría de local comercial y centro comercial), oficinas, de equipamientos comunitarios y de garaje. En las parcelas con uso residencial colectivo será obligatorio el destino comercial de la superficie complementaria que figura en el cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas.</p>
		Prohibidos	Los restantes

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

117/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-2. Residencial Turístico	Ámbito y uso característico		La zona S9-2 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 S9-2.	
	Parcela mínima	Superficie		En Ordenación de Conjunto: 5.000 m ² s y ninguna parcela tendrá superficie igual o superior al doble de cualquier otra. En Abierta, 1.000 m ² s. En Hileras: 125 m ² s; En Ciudad Jardín, 500 m ² s
		Longitud mínima de linderos	Frontal	Abierta: 30 m. Hileras: entre 6 y 12 m.
			Laterales	Abierta: 30 m. En Ciudad Jardín, los linderos laterales comunes a dos parcelas serán siempre ortogonales a la alineación del viario del que parten.
			Testero	Abierta: 30 m.
	Longitud máxima		Hileras: 20 m.; Ciudad Jardín, 50 m.	
	profundidad			
	Círculo inscribible		En Ordenación de Conjunto: 60 m.	
	Otros		En hileras, se dispondrá la máxima homogeneidad en sus dimensiones y orientación.	
	Edificabilidad		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas y como máximo 0,80 m ² /m ² s	
	Tipología		RT1a y b, RT3b, RT4, RT7b y c, RT8a y b y RT10: Hileras; RT2: Abierta; RT3a, RT5, RT6, RT7c y RT8c: Ciudad Jardín; RT9: Ordenación de conjunto	
	Ocupación máxima		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas y como máximo 40%	
Altura de edificación	Número de plantas	Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas y como máximo 4 plantas		
		Metros		
Separación a linderos	Vía pública		Abierta: 20 m.; Hileras: 2m.; Ciudad Jardín, 3 m.	
	Laterales		Abierta: 20 m y en parcelas inferiores a 2.000 m ² s, se permite el adosamiento lateral. Ciudad Jardín, 3 m.	
	Testeros		Abierta: 20 m.; Hileras: 3m.; Ciudad Jardín, 3 m	
Condiciones de ordenación		<p>Abierta: a) La orientación de las direcciones principales de los volúmenes edificatorios se ajustará a la topografía del terreno, manteniéndose sensiblemente paralela a las alineaciones señaladas en el gráfico adjunto, garantizándose asimismo la visualización del horizonte sobre el mar desde los dos planos de fachada correspondientes a aquella orientación.</p> <p>b) La longitud máxima aparente de cada cuerpo o volumen edificatorio será de 75 metros. Se podrá incrementar, esta longitud, por razones de funcionalidad de la explotación, hasta 100 metros en primera y segunda plantas. En cualquier caso la separación mínima entre cuerpos alineados será igual a la altura máxima de cada uno de ellos medida sobre las fachadas enfrentadas.</p> <p>c) La localización de los espacios exteriores coincidirá preferentemente con los terrenos situados al naciente de la manzana, con la triple finalidad de aprovechar sus mejores condiciones de soleamiento, impedir el apoyo de los edificios sobre terrenos geotécnicamente desfavorables y reducir en las unidades de alojamiento el impacto visual y sonoro de la carretera de La Caleta que discurre por el lindero de la manzana con aquella orientación.</p> <p>d) La situación de los accesos y aparcamientos se aproximará a la vía interior situada al poniente de la manzana, evitándose en todo caso el acceso de vehículos desde la carretera de La Caleta.</p>		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

118/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ADEJE

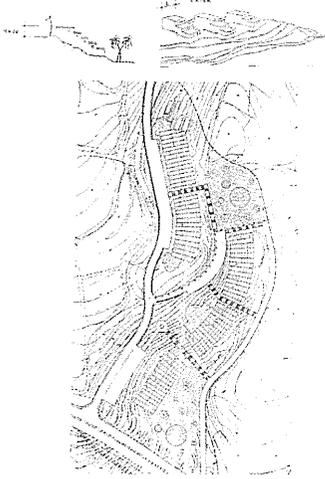
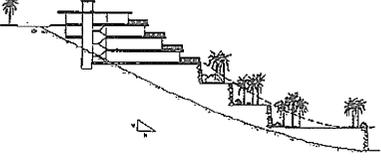
CONSEJO REGULADOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

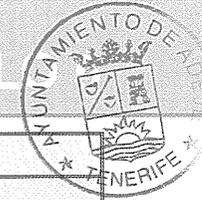
<p>Zona S9-2. Residencial Turístico</p>	<p>Condiciones de ordenación</p>	 <p>Ordenación de conjunto: a) La orientación de las direcciones principales de los volúmenes edificatorios se ajustará a la topografía del terreno, manteniéndose sensiblemente paralela a las que, con carácter indicativo, se señalan en el gráfico adjunto. La disposición en alzado sobre el terreno será tal que la altura máxima sobre la rasante de la vía que deslinda la manzana por su lado de Poniente sea de 2 plantas.</p> <p>b) La longitud máxima aparente de cada cuerpo o volumen edificatorio será de 75 metros. Se podrá incrementar, esta longitud hasta 100 metros en el volumen localizado bajo la rasante de la vía citada en el apartado anterior. En cualquier caso la separación mínima entre cuerpos alineados no será inferior a 10 metros, medidos ortogonalmente entre fachadas laterales enfrentadas.</p> <p>c) La situación de los espacios comunes exteriores (jardines y áreas principales de ocio a cielo abierto) se corresponderá con la parte del terreno más próxima al lindero de Naciente de manera que se garantice su máximo soleamiento y la reserva del suelo de mayores cotas relativas para la edificación.</p> <p>d) En el abancalamiento obligado para el acondicionamiento de los espacios exteriores libres de edificación la pendiente del plano envolvente del suelo escalonado no podrá superar a la equivalente del perfil natural del terreno, admitiéndose una tolerancia del 5% en la relación V/H. La pendiente máxima para las soluciones en talud será, asimismo, la equivalente a la media del terreno natural preexistente. Los proyectos de edificación a desarrollar en la manzana a la que se asigna este uso pormenorizado (RT-9) justificarán el cumplimiento de lo establecido en este apartado mediante la inclusión de la siguiente documentación: 1) Plano topográfico del terreno en el que se hará constar si existe o no, variación respecto a la cartografía utilizada en el Plan Parcial. 2) Secciones transversales del terreno en ladera ocupado por la manzana moduladas cada 25 metros, sobre las que se reflejarán la vía de acceso, el perfil resultante del abancalamiento, y la sección esquematizada de la edificación.</p> <p>e) Los proyectos edificatorios correspondientes a la manzana RT-9, respetarán como borde o limite de Naciente el tramo de carretera existente, tanto en planta como en alzado, pudiendo modificarse su uso, como garantía de la conservación del relieve aparente inicial del terreno natural.</p> <p>f) La disposición de los accesos y aparcamientos se apoyará exclusivamente en el viario que deslinda la parcela por su limite de Poniente, pudiendo complementarse con viales interiores de dominio privado y playas de aparcamiento debidamente integradas en el conjunto de las edificaciones.</p> <p>Los proyectos de edificación y urbanización deberán garantizar los itinerarios peatonales interiores en las condiciones de máxima funcionalidad de manera que se faciliten las comunicaciones entre los distintos cuerpos edificatorios y las zonas comunes de estancia y ocio exteriores.</p> <p>Ciudad jardín: La altura del plano medio de parcela urbanizada sobre la rasante del terreno al que se adosa no será superior a 2 m</p> 
---	----------------------------------	--

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA ORDENACIÓN DEL MARCO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN

119/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-2. Residencial Turístico	Condiciones de ordenación	
	Densidad	Para el uso turístico 60 m ² s/cama.
Aparcamientos	En centros comerciales 1 plaza cada 75 m ² t y en alojamientos 2 plazas cada 200 m ² t	
Longitud máxima de fachada	Hileras: La longitud máxima de la agrupación será de 75 m.	
Usos	Turístico (hotelero con un mínimo de 4 estrellas y extrahotelero con un mínimo de 4 llaves) y residencial unifamiliar	
Complementario	Comercio (en categoría de local comercial y centro comercial); oficinas, vinculadas al alojamiento turístico; salas de reunión y espectáculos y aparcamiento.	
Prohibidos	Los apartamentos turísticos y los usos industriales en cualquiera de sus categorías	

GRÁFICOS

RT1

RT7

RT8

RT10

Hilera: a). Deberá haber contacto entre cada edificación y sus vecinas al menos en las paredes medianeras ortogonales a la fachada en una longitud mínima de 3 m y el retranqueo frontal tendrá una secuencia entre edificaciones sucesivas tal que la envolvente de los planos de fachada se configura como una línea continua sin quiebros ni curvaturas pronunciadas en todo el desarrollo de su alineación. Asimismo la orientación o dirección principal de la edificación será preferentemente paralela a las medianerías.

b) Las agrupaciones de unidades alojativas alineadas se orientarán procurando la máxima adaptación a las condiciones topográficas de la manzana, tal como se presenta, con carácter meramente indicativo en los gráficos adjuntos. Se garantizará la correcta fragmentación de volúmenes mediante el cumplimiento de la longitud máxima de cada agrupamiento y la separación mínima entre cuerpos alineados que no será inferior a la mayor de las alturas de las fachadas enfrentadas.

c) La situación de los espacios comunes descubiertos se corresponderá con las áreas de mayor soleamiento de la manzana, garantizando su fácil accesibilidad desde cualquiera de las unidades alojativas. Su dimensionamiento se establecerá en función del número de camas resultante en el conjunto que se desarrolle, adoptándose para el área principal de estancia y ocio la superficie mínima de 6 m²s/cama.

d) La distribución entre volúmenes de 1 y 2 plantas obedecerá siempre al principio de localizar las menores alturas en el entorno más próximo al área principal de estancia y ocio, así como al de optimizar la visualización hacia el horizonte exterior desde el mayor número posible de unidades alojativas.

e) La disposición de los accesos y aparcamientos atenderá al criterio de compatibilidad entre los mínimos recorridos entre los lugares de aparcamiento y los habitacionales y el máximo aislamiento entre éstos y los viarios rodados interiores a la manzana con el fin de reducir los impactos que del tráfico se derivan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DE ADEJE

DE 2008

120/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-3. Equipamiento	Ámbito y uso característico		La zona S9-3 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 S9-3. Está compuesta por las denominaciones Equipamiento de ocio (ET1), Equipamiento deportivo (ET2, ET3, EE), Equipamiento comercial (CS, CP, CT) y Equipamiento de aparcamientos (P)	
	Parcela mínima	Superficie	Equipamiento de ocio y deportivo: Se prohíbe la parcelación. Equipamiento comercial: en parcela CT, 10.000 m ² s.	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
		Longitud máxima profundidad		
	Edificabilidad	Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas Equipamiento de aparcamientos: 300 m ² t, de los que se podrán disponer como máximo en el uso compatible de instalación de servicio 60 m ² t..		
	Tipología	Equipamiento comercial: en parcelas CP y CS, abierta adosada lateralmente. En parcela CT, edificación singular. Equipamiento de aparcamientos, las construcciones propias de su uso, como umbráculos para la protección de los vehículos.		
	Ocupación máxima	Equipamiento de aparcamientos: Los usos compatible de instalación de servicio: 2.000 m ² s		
	Altura de edificación	Número de plantas	Metros	Equipamiento de ocio. No se limita la altura en las instalaciones especiales. Equipamiento de aparcamientos: 1 planta
Separación a linderos	Vía pública		Equipamiento de ocio, en parcelas CP y CS: 3 m. Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.	
	Laterales		Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.	
	Testeros		Equipamiento de ocio, en parcelas CP y CS: 3 m. Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

121/279

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUSTANTIVADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE ADEJE EN SU COMPLETO CONSEJO DE GOBIERNO

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

<p>Zona S9-3. Equipamiento</p>	<p>Condiciones de ordenación</p>	<p>Equipamiento de ocio: La urbanización interior de la manzana destinada a parque de atracciones cumplirá las mismas disposiciones que, en general, son de aplicación a la urbanización exterior a excepción de lo relativo al dominio y usos de estos espacios. En todo caso, la proximidad de usos residenciales exigirá estudiar la mejor localización de cada una de las actividades a desarrollar en el parque de atracciones para garantizar que el nivel de ruidos medido en las parcelas con aquel uso no supere los admitidos por la ordenanza municipal o normativa general aplicable en su caso. Para la concesión de licencia municipal de las construcciones a implantar en la manzana ET-1 destinada a Parque de Atracciones el Ayuntamiento de Adeje podrá exigir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, sólo en el caso de que por imperativos de la gestión y desarrollo de este equipamiento no sea posible la redacción o tramitación de un proyecto único. En todo caso este documento podrá estar configurado por un proyecto general o Plan Director más el número de proyectos de urbanización, edificación e instalaciones complementarias que se consideren convenientes para el buen fin de la implantación. El punto de acceso al Parque de Atracciones se localizará obligatoriamente en el punto de su perímetro más próximo a las dos parcelas destinadas al uso de aparcamientos (P-1 y P-2) determinados por el Plan con este fin. Asimismo se dispondrán áreas de aparcamiento en el interior de la manzana para los vehículos relacionados con los usos y explotación de la actividad. La superficie destinada a este fin no será en ningún caso inferior a 3.000 m²s y se situará en los lugares adecuados para no interferir, ni visual ni funcionalmente, con las actividades de ocio principales. La localización en el Parque de Atracciones de locales cerrados con capacidad superior a 1.000 espectadores o de espacios abiertos con capacidad superior a 3.000 espectadores deberá justificarse en cuanto a su impacto sobre otras actividades próximas y en cuanto a su seguridad por sus condiciones de accesibilidad y desalojo en relación con su situación en el conjunto proyectado. Los proyectos de construcción de los equipamientos a localizar en esta Zona incluirán el tratamiento adecuado de todos los espacios no ocupados, bien por la edificación, o bien por las instalaciones propias de cada uso pormenorizado. Se procurará potenciar la plantación de árboles de sombra y áreas ajardinadas en general dotadas del mobiliario urbano, pavimentos y otros elementos propios de los espacios libres de uso y dominio público determinados a estos fines en este documento.</p> <p>Equipamiento Deportivo: Se configura en tres grandes manzanas destinadas a la implantación de un Campo de Golf reglamentario en cuyo interior se "enclavan" parcelas integradas en la zona de uso residencial turístico en sus distintas tipologías y una parcela de uso complementario específico (EE) destinada a Casa Club. La disposición de las áreas de juegos (hoyos) del Campo deberá compatibilizar su funcionalidad con la proximidad de las parcelas de uso residencial turístico que comparten el espacio global en este ámbito, en el bien entendido de que además de un gran equipamiento de ocio, el Campo proyectado deberá cumplir su función de mejora del entorno paisajístico en el modelo territorial que este plan pretende desarrollar.</p> <p>Equipamiento comercial: en parcela CT, la dirección dominante del volumen principal de la edificación será sensiblemente ortogonal a la C-822, a la que presentará su proyección horizontal de menor dimensión. Se procurará la fragmentación, al menos aparente, de la volumetría asignada sin perder en todo caso el concepto unitario proyectual, tanto en el tratamiento de cada parcela, como en su conjunto.</p> <p>Equipamiento de aparcamientos: Se dispondrá arbolado de sombra y vegetación complementaria en toda la superficie no ocupada directamente por las plazas de aparcamiento y los carriles de circulación, procurando la creación de barreras y masas vegetales que colaboren a restar agresividad y monotonía al paisaje interior de los grandes espacios abiertos que configuran esta zona.</p>
---------------------------------------	---	--

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

122/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

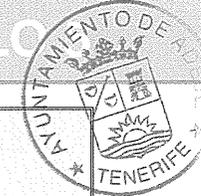
Zona S9-3. Equipamiento	Longitud máxima de fachada	Equipamiento comercial: en parcela CT, 75 m
	Aparcamientos	En parcelas de aparcamientos 1 plaza cada 22 m ² s, asociadas al equipamiento de ocio y centros comerciales.
	Usos Predominante	Equipamiento de ocio, (cabinas de control de accesos, comercio (quioscos, locales comerciales y centros comerciales), restaurantes, discotecas, bares, construcciones de arquitectura típica y fantástica, juegos infantiles, atracciones de feria, parques de agua, plazas de toros, salas de cine, y espectáculos, sistemas de transporte colectivo no convencionales (tren, monorraíl, telecabina, etc.), etc. Equipamiento Deportivo: El uso predominante es el de equipamiento deportivo en su modalidad de campo de golf y en la parcela EE no se admiten otros usos que los propios de Casa Club, de uso privado o público restringido. Equipamiento comercial: en parcela CT, comercio en la categoría de grandes superficies comerciales Equipamiento de aparcamientos, los de aparcamiento en superficie en régimen de dominio privado y uso público restringido
	Complementario	Equipamiento de ocio, los de carácter terciario relacionados con la explotación (edificio de oficinas de administración, almacenes, talleres de mantenimiento, garajes, patios de servicios, etc) y el de vivienda del personal de vigilancia, guardería y mantenimiento, con una limitación máxima de 3.000 m ² de este uso. En la manzana ET3, solo se admite el uso complementario de tipo edificatorio que los propios de la Casa Club, edificios para cuadras y almacenamiento de materiales relacionados con el uso predominante Equipamiento Deportivo: Los propios de los grandes espacios libres en cuanto a la creación de superficies ajardinadas, itinerarios peatonales, iluminación, mobiliario, etc. y el ya citado de edificio social o Casa Club. Equipamiento de aparcamientos: instalaciones de servicio, con las condiciones de que sean aquellas que se destinen exclusivamente al suministro de combustible y asistencia al vehículo, incluyendo pequeñas reparaciones y venta de accesorios, que se desarrollen en espacios abiertos en general con la edificación mínima que demande esta explotación. Se debe localizar en el frente de la parcela, adosada al viario público. La aprobación de un proyecto y la implantación del servicio en cualquiera de las parcelas que integran esta zona, incompatibiliza la asignación de este uso al resto de la superficie con uso predominante de aparcamiento.
	Prohibidos	Equipamiento de aparcamientos, los restantes, con excepción de aquellos que exija la explotación y conservación de este equipamiento, tales como cabinas de vigilancia y control, almacenamiento de herramientas y maquinaria de conservación y limpieza, etc.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

123/279

REPARTICIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE EN LOS DISTINTOS PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-4. Industrial y servicios	Ámbito y uso característico		La zona S9-4 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 S9-4. Está compuesta por las denominaciones S (preferentemente servicios) e I (preferentemente industrial) y se distribuyen en tres líneas, primera (1ª), segunda (2ª) y tercera (3ª)	
	Parcela mínima	Superficie	Para las parcelas de 1ª línea: entre 1.000 m ² s y 7.000 m ² s. Para las parcelas de 2ª línea: entre 2.000 m ² s y 10.000 m ² s. Para las parcelas de 3ª línea: 3.000 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Otros		Para las parcelas de 1ª y 2ª línea: la parcelación es de carácter vinculante	
	Edificabilidad		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas	
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas		
Metros		Para las parcelas de 1ª línea: 11 m, medidos en el vértice superior de la cumbre Para las parcelas de 2ª línea: 12 m, medidos en el vértice superior de la cumbre Para las parcelas de 3ª línea: 13 m, medidos en el vértice superior de la cumbre		
Separación a linderos	Vía pública	Para las parcelas de 2ª y 3ª línea: 5m		
	Laterales	Para las parcelas de 1ª, 2ª y 3ª línea: 5 m.		
	Testeros	Para las parcelas de 2ª y 3ª línea: 5m		
Condiciones de ordenación		<p>Cuando el programa de crecimiento de una industria de servicio terciario implantado en esta Zona no exija la construcción inmediata y total de la edificación o instalación de que se trate, se podrá optar por la edificación parcial de la misma. En cualquier caso, la edificación inicial deberá cubrir al menos el 30% de la superficie total prevista en el proyecto total de la parcela, estableciéndose en todo caso en el trámite de concesión de licencia los plazos máximos sucesivos hasta culminar la integridad del proyecto.</p> <p>Para las parcelas de 1ª línea: La disposición de la edificación tenderá a facilitar la permeabilidad visual desde la C-822 mediante la fragmentación de volúmenes. Las fachadas a testeros con frente a la C-822 deberán ser objeto en los proyectos de edificación de un tratamiento análogo al de las fachadas con frente al viario público, cuidándose, especialmente la zona de retranqueo en la que se prohíbe la construcción de cuerpos adosados y el almacenamiento de materiales. Este espacio interior libre de ocupación edificatoria se utilizará tan sólo como paso de vehículos, aparcamientos o área ajardinada. Las fachadas a testeros y laterales con frente al paseo peatonal en la manzana 5-4 deberán ser objeto de tratamiento análogo al de las fachadas principales con frente al viario rodado, cuidándose especialmente la zona de retranqueo, en la que se prohíbe la construcción de cuerpos adosados y el almacenamiento de materiales.</p>		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

124/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

<p>Zona Industrial y servicios S9-4.</p>	<p>Cerramientos</p>	<p>Los cerramientos de parcelas se materializarán con cerca tipo, de acuerdo con las condiciones generales. Estos mismos criterios se mantendrán en todos los linderos que limiten, con espacios libres en general (zonas verdes y paseos peatonales) o con parcelas de usos dotacionales. Cuando por efecto de la inclinación de la rasante se acuse una diferencia superior a 1 metro entre los puntos extremos de la línea de cerramiento, la cerca deberá escalonarse para cumplir las condiciones limitativas anteriores.</p> <p>En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre sus cotas de rasante se podrán construir muros de contención en su línea de separación. Los costes de ejecución de estos muros correrán a cargo del propietario de la parcela "beneficiada" por su construcción; es decir, aquella que amplíe su superficie útil como consecuencia de esta construcción.</p> <p>Si para garantizar la estabilidad del terreno en el borde de la parcela, tanto en desmonte como en terraplén, fuese necesario disponer de un talud con inclinación determinada, podrá adoptarse cualquiera de las siguientes r soluciones: a) Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota superior. b) Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota inferior.</p> <p>A su vez en el primer caso (a) puede suceder que el propietario de la parcela superior desee ampliar su superficie útil mediante la construcción de un muro de contención (a-1), o bien, disponer su cerramiento en la coronación del talud (a-2).</p> <p>En el segundo caso (b), el propietario de la parcela inferior podrá optar por ampliar la superficie útil de su parcela (b-1), mediante la construcción de un muro de contención, o bien, disponer un cerramiento en la arista inferior del talud (b-2).</p> <p>Sólo queda eximida de la obligatoriedad de disponer cerramiento en todo el perímetro de la parcela aquella que esté situada a cota inferior en el caso de que por cualquiera de ambas se construya un muro de contención, considerándose el propio muro como materialización del lindero en lo que a esta norma se refiere. Los criterios de estabilidad del terreno a los efectos aquí señalados, especialmente en el caso de taludes de desmonte, serán dilucidados en caso de discrepancia entre colindantes por el Ayuntamiento de Adeje.</p>
--	---------------------	---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

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

125/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

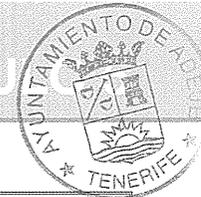
Zona Industrial y servicios	S9-4.	<p>Especificaciones ambientales</p> <p>a) La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos que pudieran emanar se no excederá de 1 gramo por metro cúbico. b) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán de 30 gramos por litro. Su D.B.O. será inferior a 20 miligramos por litro disuelto absorbido en cinco días a 18° C. El nitrógeno expresado en N₂ y NH₄ no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente. El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5, y su temperatura no será en ningún caso superior a 30° C. Cada actividad que pueda producir vertidos que superen cualquiera de estos límites queda obligada a introducir las medidas correctoras necesarias para su estricto cumplimiento.</p>
		<p>Accesos</p> <p>La disposición de accesos a las parcelas en esta zona atenderá a los siguientes criterios generales: a) Se podrá disponer un sólo acceso para vehículos rodados en cada parcela, con una anchura máxima de 7 metros, medidos según la dirección paralela a la del cerramiento. b) Se podrá disponer más de un punto de acceso sólo en aquellas parcelas que reúnan alguna de las siguientes condiciones: b-1) Que la superficie total de la parcela sea superior a 7.000 m²s. En este caso se podrá disponer un punto de acceso por cada 3.500 m²s, sin que la distancia entre dos consecutivos sea inferior a 30 metros. b-2) Que la longitud del frente principal sea superior a 50 metros. En este caso se podrá disponer un número de accesos tal que, además de cumplir la condición de distancia anterior, su longitud total no supere el 20% de aquélla. b-3) Que teniendo frentes a más de una calle, las longitudes de cada uno de ellos sea superior a 30 metros. En este caso se podrá disponer un punto de acceso por cada frente que cumpla esta condición</p>
	<p>Aparcamientos</p> <p>1 plaza cada 200 m²t</p>	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

126/279

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE A LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DE BARRANCO LAS TORRES

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

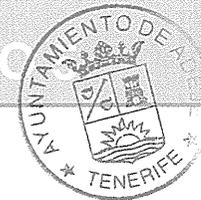
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S9-4. Industrial y servicios	Usos	Predominante	<p>Industrial (en sus tipologías pormenorizadas de almacenaje, comercio mayorista, talleres domésticos y artesanía y el terciario (en sus modalidades de comercio, oficinas y salas de reunión. Son usos permitidos las actividades molestas que tengan tal calificación por motivo de ruidos o vibraciones, sólo si aquéllas se desarrollan íntegramente en el interior de local techado y cerrado que cuente, además, con las condiciones de aislamiento acústico convenientes para que el nivel de ruido en el punto exterior más cercano al local no supere los 65 dBA. y las clasificadas como "peligrosas", siempre que no sean de naturaleza explosiva: almacenamiento y venta de productos, estaciones de servicio, al transporte por carretera, estaciones de autobuses y camiones, garajes, laboratorios, talleres de tintorería y limpieza, actividades agrícolas y agroindustriales y las asimilables a todas ellas que figuren con aquella clasificación</p> <p>Para las parcelas de 1ª línea: Todas las correspondientes a los usos terciarios y los específicamente señalados como usos predominantes de esta Zona; los locales de exposición y venta de automóviles, maquinaria, material de hostelería y electrodomésticos, comercio mayorista en general, talleres de carpintería, lavanderías, estaciones de autobuses y camiones, salas de reunión, actividades cinematográficas, oficinas, centros de formación y asistencia, etc.</p> <p>Para las parcelas de 2ª línea: Se localizarán preferentemente las actividades correspondientes a la categoría de pequeña industria incómoda caracterizadas por un bajo nivel de molestia, insalubridad o nocividad.</p> <p>Para las parcelas de 3ª línea: Se localizarán preferentemente las actividades permitidas en esta zona que no han sido señaladas como preferentes o emplazar en primera y segunda líneas. En general se localizarán en esta "línea" las actividades correspondientes a la categoría de mediana industria, caracterizada por un cierto nivel de molestia, salubridad o nocividad, que requieren disponer de específicas medidas correctoras.</p>
		Complementario	<p>Vivienda, sólo si estuviera destinada a personal encargado de la vigilancia y guardería de las instalaciones emplazadas en cada parcela y siempre que el tamaño y las características de la instalación así lo justifiquen a juicio del Ayuntamiento. La superficie construida por cada vivienda no será nunca inferior a 50 m² ni superior a 150 m². La superficie total destinada a este uso no será tampoco superior al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada. El número máximo de viviendas será de una, cualquiera que fuese el tamaño de la parcela de que se trate. En el caso de parcelas con superficie superior a 5.000 m² la vivienda se puede considerar como construcción accesoria, pudiendo ubicarse en edificación independiente.</p>
		Prohibidos	<p>Todas las actividades, industriales o no, calificadas como molestas (por cualquier otro motivo del de los autorizados, como producción de humos, gases, olores, polvo en suspensión o vertido al exterior de cualquier sustancia o efluente contaminante), insalubres, nocivas o peligrosas (por cualquier otro motivo del de los autorizados) según las definiciones reglamentarias, con las excepciones señaladas en esta normativa. Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier actividad clasificada como "insalubre" o "nociva", bien por suponer impactos sobre el medio ambiente natural, bien por emitir productos perjudiciales o por cualquier otra causa.</p>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

127/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona Dotacional S9-5.	Ámbito y uso característico		La zona S9-5 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 S9-5. Está compuesta por las denominaciones Social (SP, SS), Deportivo (DP, DS), Docente (DD, DC) y Administrativo (SA)	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testero	
	Edificabilidad		Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas Administrativo: 0,22 m ² /m ² s.	
	Tipología		Social: Abierta , adosada lateralmente.	
	Ocupación máxima		Administrativo: 10%	
	Altura de edificación	Número de plantas	Deportivo: 1 planta para las pequeñas construcciones destinadas a vestuarios, aseos, etc. Los pabellones cubiertos no tendrán limitación de altura, siempre que ésta quede justificada por las características funcionales del espacio interior y las estructurales de la cubierta que a tal fin hubiera de proyectarse. Administrativo: 4	
			Metros	
	Separación a linderos	Vía pública		Social: 3m.; Administrativo: 12 m y a eje C 822: 30 m.
		Laterales		
Testeros		Social: 3m.		
Fondo máximo edificable				
Longitud máxima de fachada				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

128/279

APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE, EN VIRTUD DE LA LEY 1/2007, DE 16 DE JUNIO, DE LA LEY DE ENERGIAS RENOVABLES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.