



GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXXIII

Martes, 2 de septiembre de 2008

Número 173

Fascículo II

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de la Villa de Adeje

8520 Normativa urbanística del P.G.O. Adeje, Adaptación Básica al TRLOTIC Página 18445

NORMAS URBANÍSTICAS



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO21. COSTA ESMERALDA				
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS				
Zona Dotacional Social S21-6.	Ámbito y uso característico		La zona S21-6 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-D6-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S21-6.	
	Parcela mínima	Superficie	523 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
			Testerero	
		Círculo inscribible		
		Edificabilidad	0,633 m ² /m ² s	
		Tipología	Cerrada alineada a vial y entre medianerías	
		Ocupación máxima	60 %	
	Altura de edificación	Número de plantas	1	
			de Metros	4,50
		Aparcamientos		
		Condiciones de ordenación		
		Longitud máxima de fachada		
		Densidad		
Separación a linderos	Vía pública			
	Laterales	Al lindero Noroeste se separará la edificación 4,70 m		
Usos	Predominante	Dotacional social, cultural, sanitario o recreativo.		
	Complementario	Comercial y oficinas		
	Prohibido	Los que no son expresamente autorizados		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

252/270

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

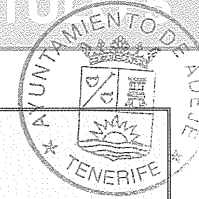
Depósito Legal TF-1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad

Servicio de Publicaciones e Información
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 8
Tfno.: (922) 47.69.62. Fax: (922) 47.65.98
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.
C/ San Francisco, 47
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44
Correo electrónico: bop@idecnet.com
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS
Inserción: 0,81 euros/mm de altura
Suscripción anual: 60,10 euros más gastos de franqueo

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

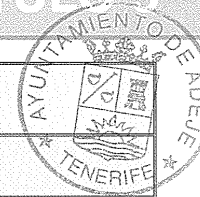


CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

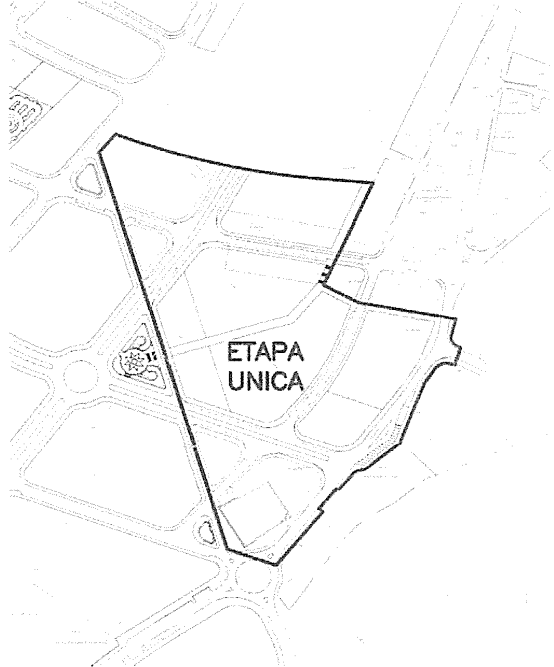
ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO22 El Galeón, está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-22. 2.- Su uso global es residencial.						
SUPERFICIE:	53.363 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,40 m ² t/m ² s	DENSIDAD	736 habitantes	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Compensación,
APROVECHAMIENTO			0,328173 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S22-1. Residencial 1 • S22-2. Residencial 2 • S22-3. Equipamiento comercia • S22-4. Dotacional centros docentes 						
CONDICIONES GENERALES							

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN	8 años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El proyecto de urbanización se debe presentar en el Ayuntamiento dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 11
ETAPAS	

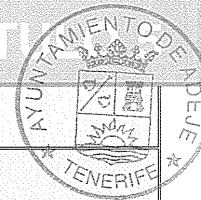
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

254/279

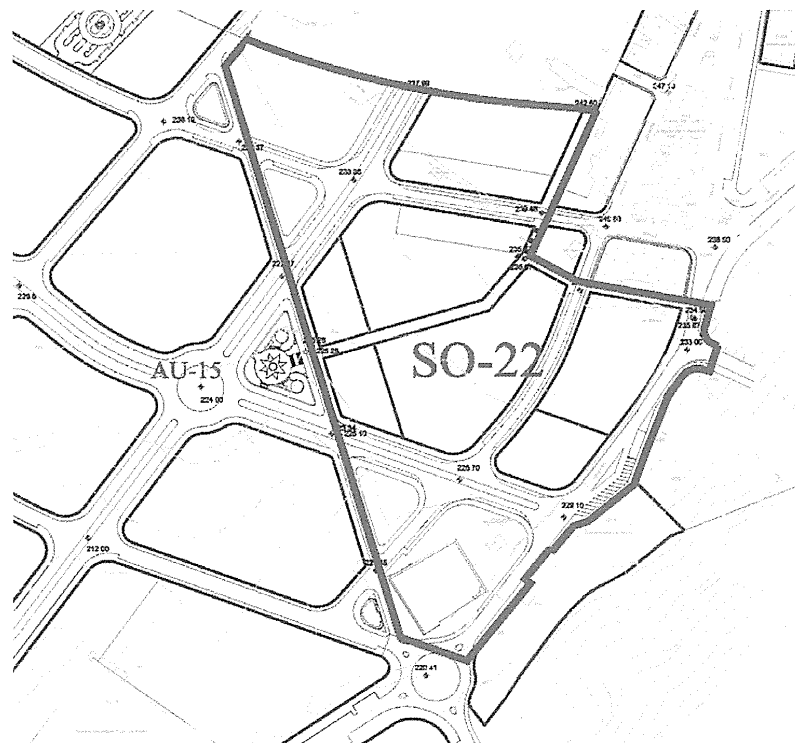
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSECTORIALES DE ADEJE A LA DIRECTIVA DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE EL TERMINO DE URBANIZACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN



ALINEACIONES Y RASANTES



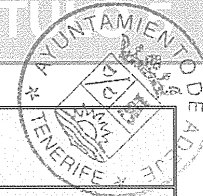
Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

255/279

ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ADEJE. CALLE DE LA VILLA, 27. TELÉFONO: 922 61 41 00. FAX: 922 61 41 01. CORREO: informacion@adeje.es

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

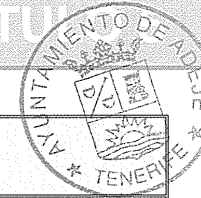
Zona S22-1. Residencial 1	Ámbito y uso característico		La zona S22-1 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S22-1.	
	Parcela mínima	Superficie	750 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad	0,90 m ² t/m ² s, para las parcelas 4.1 y 8a.2; 0,85 para la parcela 9a y 0,80 para la parcela 8b.		
	Tipología	Aislada		
	Ocupación máxima	45%, para las parcelas 4.1, 8a.2 y 9a; 40% para la parcela 8b.		
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
		Metros	10	
	Aparcamientos	1 plaza por cada vivienda y por cada 150 m ² de uso no residencial. Los aparcamientos necesarios se podrán solucionar bajo los bloques de viviendas, bajo zonas comunes o bien en superficie, de manera que se acceda a las zonas de aparcamiento directamente desde el viario definido, sin la creación de viario interior de parcela. Las plazas deberán vincularse a un uso concreto que deberá figurar en la escritura de compraventa de las viviendas, locales o a la edificación a la que esté adscrita. En los casos de instalación de usos comerciales, industriales o dotacionales en edificaciones existentes se podrá autorizar la instalación de las plazas en otras edificaciones situadas a menos de 200 m de la ubicación de la actividad y siempre vinculada a la misma en escritura pública. El Ayuntamiento podrá dispensar de la dotación de aparcamiento en aquellas zonas en las que el soporte viario, la tipología arquitectónica, la accesibilidad o la disposición de aparcamientos públicos en el área sea un inconveniente para el medio o la imagen urbana.		
	Condiciones de ordenación	Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.		
	Densidad	Parcela 4.1: 130 habitantes; parcela 8a2: 164 habitantes; parcela 8b: 218 habitantes; parcela 9a: 145 habitantes		
	Separación a linderos	Vía pública	3 m	
Laterales		3 m		
Testero		3 m		
Separación de edificios	3 m o mayor de la mitad de la altura			
Usos	Predominante	Residencial		
	Complementario	Deportivos, recreativos, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales		
	Prohibido	Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

256/279

ADAPTACIONES A LAS NORMAS SUPLENDENTES DE ADEJE Y A PARTIR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

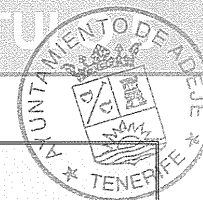
Zona S22-2. Residencial 2	Ámbito y uso característico		La zona S22-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S22-2.	
	Parcela mínima	Superficie	250 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		0,65 m ² /m ² s	
	Tipología		Aislada. Ciudad jardín., unifamiliar o bifamiliar.	
	Ocupación máxima		40%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	7	
	Aparcamientos		<p>1 plaza por cada vivienda y por cada 150 m²t de uso no residencial. Los aparcamientos necesarios se podrán solucionar bajo los bloques de viviendas, bajo zonas comunes o bien en superficie, de manera que se acceda a las zonas de aparcamiento directamente desde el viario definido, sin la creación de viario interior de parcela.</p> <p>Las plazas deberán vincularse a un uso concreto que deberá figurar en la escritura de compraventa de las viviendas, locales o a la edificación a la que esté adscrita.</p> <p>En los casos de instalación de usos comerciales, industriales o dotacionales en edificaciones existentes se podrá autorizar la instalación de las plazas en otras edificaciones situadas a menos de 200 m de la ubicación de la actividad y siempre vinculada a la misma en escritura pública.</p> <p>El Ayuntamiento podrá dispensar de la dotación de aparcamiento en aquellas zonas en las que el soporte viario, la tipología arquitectónica, la accesibilidad o la disposición de aparcamientos públicos en el área sea un inconveniente para el medio o la imagen urbana.</p>	
	Condiciones de ordenación		<p>Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante.</p>	
	Densidad		Parcela 4.2: 43 habitantes; parcela 8a1: 36 habitantes	
	Separación a linderos	Vía pública	3 m	
		Laterales	3 m. Se permite el adosamiento en caso de acuerdo entre los propietarios.	
		Testero	3 m	
Separación de edificios				
Usos	Predominante	Residencial		
	Complementario	Deportivos, recreativos, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales		
	Prohibido	Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

257/279

MANIFIESTO DE INTENCIONES, NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE Y PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE. AYUNTAMIENTO DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

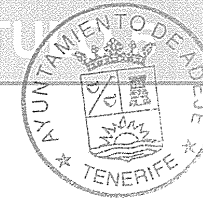
Zona S22-3. Equipamiento Comercial	Ámbito y uso característico		La zona S22-3 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S22-3.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		0,70 m ² /m ² s	
	Tipología		Libre	
	Ocupación máxima		70%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	8	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 150 m ² . Las plazas deberán vincularse a un uso concreto que deberá figurar en la escritura de compraventa de las viviendas, locales o a la edificación a la que esté adscrita. En los casos de instalación de usos comerciales, industriales o dotacionales en edificaciones existentes se podrá autorizar la instalación de las plazas en otras edificaciones situadas a menos de 200 m de la ubicación de la actividad y siempre vinculada a la misma en escritura pública. El Ayuntamiento podrá dispensar de la dotación de aparcamiento en aquellas zonas en las que el soporte viario, la tipología arquitectónica, la accesibilidad o la disposición de aparcamientos públicos en el área sea un inconveniente para el medio o la imagen urbana.	
	Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública		Se pueden unir las parcelas 8.c.1 y 8.c.2 a nivel subterráneo o aéreo, respetando la continuidad del peatonal y siempre que se realice en un proyecto único
Laterales		Separación a lindero residencial 3 m.		
Testero		Separación a lindero residencial 3 m.		
Separación de edificios				
Usos	Predominante		Comercial	
	Complementario		Pequeña industria no molesta, administrativos, dotacionales y recreativos.	
	Prohibido			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

258/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUPLENDRAS DE LA LEY 1/2000 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO22. EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

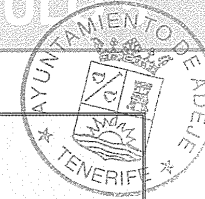
Zona S22-4. Dotacional Centros Docentes	Ámbito y uso característico		La zona S22-4 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S22-4.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		0,30 m ² /m ² s	
	Tipología		Abierta de libre composición	
	Ocupación máxima		30%	
	Altura de edificación	Número de plantas	1	
		Metros	4	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 150 m ² 1 plaza de guagua cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.	
	Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante	
	Densidad			
Separación a linderos	Vía pública			
	Laterales			
	Testero			
Separación de edificios				
Usos	Predominante		Docente	
	Complementario		Culturales y deportivos.	
	Prohibido			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUPLENATORIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

259/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

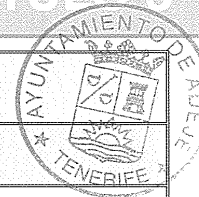
ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO23 Entorno de El Galeón, está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-23. 2.- Su uso global es residencial.						
SUPERFICIE:	140.294 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,25 m ² t/m ² s	DENSIDAD	1.408 habitantes.	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado
		APROVECHAMIENTO	0,204362 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S23-1. Residencial • S23-2. Dotacional deportivo • S23-3. Dotacional escolar • S23-4. Dotacional social 						
CONDICIONES GENERALES							

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

260/279

ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE A LA Ley 2/2009, DE 11 DE MARZO, DE LA LEY DE SUELOS

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

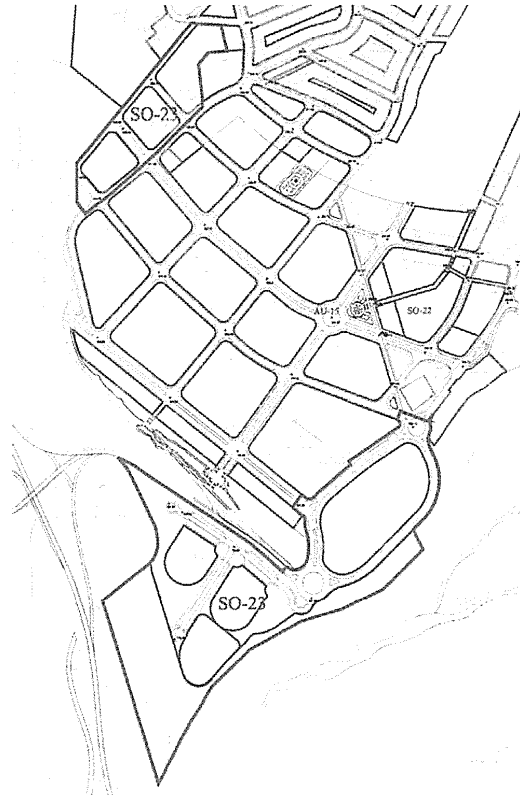
PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN	<p>Una etapa de 4 años, a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Proyecto de Compensación - Reparcelación: 3 meses a partir de la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Proyecto de Urbanización y Estatutos y Bases de Actuación: 5 meses, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.</p>
ETAPAS	<p>The diagram shows a grid-like urban layout with two specific areas highlighted with thick black outlines and labeled 'ETAPA URBICA'. One area is located in the upper-left portion of the grid, and the other is in the lower-left portion. The rest of the grid is shown in a lighter, less defined style.</p>

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

ALINEACIONES Y RASANTES

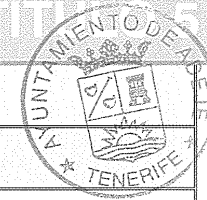


Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

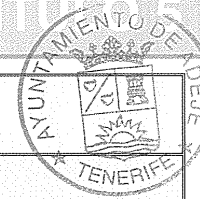
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

APROBACIÓN DEL SINDICATO SUBSIDIARIO DE ADEJE, EN VIRTUD DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

262/279



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V

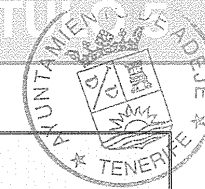


CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S23-1. Residencial	Ámbito y uso característico		La zona S23-1 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 S23-1.	
	Parcela mínima	Superficie	250 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	5,50 m
			Laterales	
			Testero	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		Parcela R1: 10.080 m ² , de los cuales como mínimo deben ser 840 m ² dedicados a uso comercial alternativo. Parcela R2: 10.335 m ² , de los cuales como mínimo deben ser 861 m ² dedicados a uso comercial alternativo. Parcela R3: 14.760 m ² , de los cuales como mínimo deben ser 1.476 m ² dedicados a uso comercial alternativo.	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		70%, en planta baja	
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
		Metros	10,40 m. En cubierta inclinada a cumbre 12,40 m	
	Aparcamientos		1 plaza por cada vivienda y por cada 100 m ² . Este estándar se considera mínimo pudiendo el Ayuntamiento solicitar una mayor cantidad de aparcamientos justificados en función del uso final al que se destine la parcela.	
	Condiciones de ordenación		Las zonas libres de las parcelas deberán ajardinarse en un mínimo del 25% de su superficie, admitiéndose en dichos espacios los usos de jardín, deportivo, ocio, juego de niños, piscinas y los que complementen el uso residencial. Los muros de cerca de las parcelas deben ser de una altura máxima de 1 m y deben estar acabados con un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.. Sobre el solar se pueden realizar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2,25 m. En el caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que ningún punto se supere la diferencia de 1,50 m de altura. La separación de los muros de las distintas bancadas será como mínimo de 2 m. Estos muros deberán tener un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc. Las zonas de retranqueo o espacios libres privados podrán dividirse y privatizarse agregándose a las viviendas de planta baja, cerrándose, en su caso, por un muro de 1 m de altura máxima sobre el que podrán elevarse únicamente setos verdes o rejas, según diseño que facilitará la promotora de la edificación, alcanzando muros y verjas una altura máxima de 2,25 m.	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública		
Laterales				
Testero				
Separación de edificios				
Usos	Predominante	Residencial y comercial		
	Complementario	Oficinas y despachos		
	Prohibido	Las instalaciones molestas, insalubres o peligrosas. El uso comercial de los sótanos y semisótanos		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

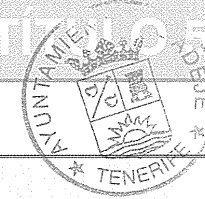
Zona S23-2. Dotacional deportivo	Ámbito y uso característico		La zona S23-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S23-2.	
	Parcela mínima	Superficie		250 m ² s
		Longitud mínima de linderos	Frontal	5,50 m
			Laterales	
			Testero	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		1,50 m ² /m ² s, para la parcela D1 y 0,62 m ² /m ² s para la parcela D2.	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		Para la parcela D1, libre y para la parcela D2, 30%, estando el resto ocupado por instalaciones deportivas y zonas ajardinadas	
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
			Metros	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 60 m ² .	
	Condiciones de ordenación		<p>Las zonas libres de las parcelas deberán ajardinarse en un mínimo del 25% de su superficie, admitiéndose en dichos espacios los usos de jardín, deportivo, ocio, juego de niños, piscinas .</p> <p>Los muros de cerca de las parcelas deben ser de una altura máxima de 1 m y deben estar acabados con un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.. Sobre el solar se pueden realizar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2,25 m.</p> <p>En el caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que ningún punto se supere la diferencia de 1,50 m de altura. La separación de los muros de las distintas bancadas será como mínimo de 2 m. Estos muros deberán tener un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.</p>	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública		Igual o superior a la altura de la edificación en cada punto
Laterales		Igual o superior a la altura de la edificación en cada punto		
Testero		Igual o superior a la altura de la edificación en cada punto		
Separación de edificios				
Usos	Predominante		Deportivo	
	Complementario		Usos complementarios y servicios anejos	
	Prohibido		Las instalaciones molestas, insalubres o peligrosas.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

264/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ADEJE AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE ADEJE (REPÚBLICA)

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

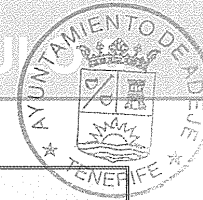


CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S23-3. Dotacional escolar	Ámbito y uso característico		La zona S23-3 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 S23-3.	
	Parcela mínima	Superficie	250 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	5,50 m
			Laterales	
		Testero		
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		60%	
	Altura de edificación	Número de plantas	3	
		Metros		
	Aparcamientos		1 plaza por cada 60 m ² t.	
	Condiciones de ordenación		<p>Las zonas libres de las parcelas deberán ajardinarse en un mínimo del 25% de su superficie, admitiéndose en dichos espacios los usos de jardín, deportivo, ocio, juego de niños, piscinas .</p> <p>Los muros de cerca de las parcelas deben ser de una altura máxima de 1 m y deben estar acabados con un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.. Sobre el solar se pueden realizar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2,25 m.</p> <p>En el caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que ningún punto se supere la diferencia de 1,50 m de altura. La separación de los muros de las distintas bancadas será como mínimo de 2 m. Estos muros deberán tener un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.</p>	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública	4 m	
Laterales		4 m		
Testero		4 m		
Separación de edificios				
Usos	Predominante	Escolar		
	Complementario			
	Prohibido	Las instalaciones molestas, insalubres o peligrosas.		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO23. ENTORNO DE EL GALEÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

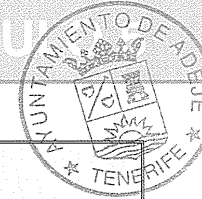
Zona S23-4. Dotacional social	Ámbito y uso característico		La zona S23-4 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S23-4.	
	Parcela mínima	Superficie	250 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	5,50 m
			Laterales	
			Testero	
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		60%	
	Altura de edificación	Número de plantas	2, y en algún punto determinado como elemento singular 3 plantas	
			Metros	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 60 m ² .	
	Condiciones de ordenación		Las zonas libres de las parcelas deberán ajardinarse en un mínimo del 25% de su superficie, admitiéndose en dichos espacios los usos de jardín, deportivo, ocio, juego de niños, piscinas. Los muros de cerca de las parcelas deben ser de una altura máxima de 1 m y deben estar acabados con un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc... Sobre el solar se pueden realizar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2,25 m. En el caso de terrenos en pendiente se escalonará de forma que ningún punto se supere la diferencia de 1,50 m de altura. La separación de los muros de las distintas bancadas será como mínimo de 2 m. Estos muros deberán tener un tratamiento exterior de piedra o laja ripiada, etc.	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública	4 m	
Laterales		4 m		
Testero		4 m		
Separación de edificios				
Usos	Predominante	A determinar por el Ayuntamiento. A nivel de propuesta se puede desarrollar un programa de : Uso Cultural, 1.500 m ² ; Uso Recreativo, 800 m ² ; Uso Social, 1.200 m ² ; Uso Sanitario, 500 m ² y Uso Administrativo, 500 m ² .		
	Complementario			
	Prohibido	Las instalaciones molestas, insalubres o peligrosas.		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

266/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 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 SO24. MENCEY BENTOR

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

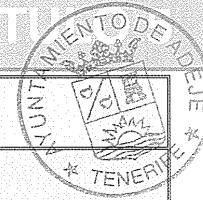
ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO24 Mencey Bentor, está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-24.						
	2.- Su uso global es residencial.						
SUPERFICIE:	74.666 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,0043 m ² t/m ² s	DENSIDAD	11 viviendas.	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado
		APROVECHAMIENTO	0,033335 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S24-1. Residencial • S24-2. Dotacional 						
CONDICIONES GENERALES							

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

267/279

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DOCUMENTO TÉCNICO Nº 1

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO24. MENCEY BENTOR

PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN	Una etapa única de 4 años Presentación de la Iniciativa y del Proyecto de Urbanización: 6 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial Mencey Bentor. Obras de urbanización: 4 años, a partir de la autorización del Proyecto de Urbanización
-----------------	--

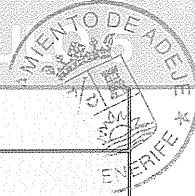


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

268/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENAMIENTO PARTICIPATIVO PARA LOS SECTORES C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, C-15, C-16, C-17, C-18, C-19, C-20, C-21, C-22, C-23, C-24, C-25, C-26, C-27, C-28, C-29, C-30, C-31, C-32, C-33, C-34, C-35, C-36, C-37, C-38, C-39, C-40, C-41, C-42, C-43, C-44, C-45, C-46, C-47, C-48, C-49, C-50, C-51, C-52, C-53, C-54, C-55, C-56, C-57, C-58, C-59, C-60, C-61, C-62, C-63, C-64, C-65, C-66, C-67, C-68, C-69, C-70, C-71, C-72, C-73, C-74, C-75, C-76, C-77, C-78, C-79, C-80, C-81, C-82, C-83, C-84, C-85, C-86, C-87, C-88, C-89, C-90, C-91, C-92, C-93, C-94, C-95, C-96, C-97, C-98, C-99, C-100

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO24. MENCEY BENTOR

ALINEACIONES Y RASANTES

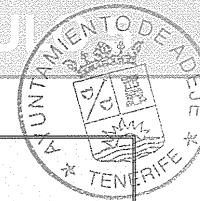


Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

269/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I

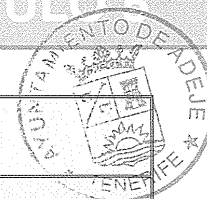


CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO24. MENCEY BENTOR

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S24-1. Residencial	Ámbito y uso característico		La zona S24-1 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 S24-1.	
	Parcela mínima	Superficie	5.000 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	6,0 m
			Laterales	
			Testero	
		Círculo inscribible		
	Edificabilidad		0,053 m ² /m ² s	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima		10%	
	Altura de edificación	Número de plantas	1. En un 25% de la superficie total construida podrá tener 2 plantas.	
		Metros	4 m. En un 25% de la superficie total construida podrá tener 7 metros.	
	Aparcamientos		1 plaza por cada parcela	
	Condiciones de ordenación		<p>En caso de realizarse muros de contención de tierras, su acabado final será de piedra vista, natural o artificial y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 m.</p> <p>Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas.</p> <p>Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando para ello las medidas necesarias, como el uso de colores tradicionales.</p> <p>Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que lindan con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de 1 m de altura, como mínimo, sobre la rasante, construido de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o material similar, hasta un máximo de 2 m de altura.</p>	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública		5 m.
Laterales				
Testero		Las colindantes con el Barranco de El Inglés deberán dejar una separación de 10m al dominio público hidráulico. En esta zona no se permitirá ninguna construcción y solo se admitirá el abanalamiento para la ordenación de las posibles plantaciones		
Separación de edificios				
Usos	Predominante		Residencial.	
	Complementario		Garajes. En sótanos se admiten usos no residenciales, instalaciones técnicas y almacenes de servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores	
	Prohibido			

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO24. MENCEY BENTOR

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

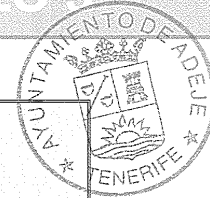
Zona S24-2. Dotacional	Ámbito y uso característico		La zona S24-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S24-2.	
	Parcela mínima	Superficie		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s	
	Tipología			
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	7	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 100 m ² o, al menos, 1 plaza por cada 200 m ² s, de la superficie total de la parcela	
	Condiciones de ordenación		<p>Se admiten hasta 2 plantas de sótano de altura mínima de 2,30 m y que no sobrepasen la proyección de la planta baja, para usos no habitables y al servicio de la edificación.</p> <p>Las plantas bajas, incluso si son diáfanas computan a los efectos de la altura.</p> <p>La altura mínima interior será de 2,50 m para las plantas de piso y de 3 m para la planta baja</p> <p>Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas.</p> <p>En caso de realizarse muros de contención de tierras, su acabado final será de piedra vista, natural o artificial y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 m.</p> <p>Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando para ello las medidas necesarias, como el uso de colores tradicionales.</p> <p>Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que lindan con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de 1 m de altura, como mínimo, sobre la rasante, construido de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o material similar, hasta un máximo de 2 m de altura.</p>	
	Densidad			
Separación a linderos	Vía pública			
	Laterales			
	Testero			
Separación de edificios				
Usos	Predominante	Dotacional		
	Complementario			
	Prohibido			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

271/279

ELABORACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE (L.D. 2008) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA

DETERMINACIONES GENERALES DEL SECTOR

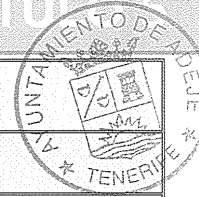
ÁMBITO Y USO GLOBAL	1.- El Sector SO25 La Milagrosa, está constituido por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código SO-25. 2.- Su uso global es residencial.						
SUPERFICIE:	18.806 m ² s.	EDIFICABILIDAD	0,50 m ² t/m ² s	DENSIDAD	86 viviendas.	SISTEMA DE EJECUCIÓN	Privado
APROVECHAMIENTO			0,327898 UA/m ² s				
DIVISIÓN EN ZONAS	<ul style="list-style-type: none"> • S25-1. Residencial • S25-2. Equipamiento • S25-3. Dotacional 						
CONDICIONES GENERALES							

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

272/279

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSINTEGIDAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE (2006) Y SU MODIFICACIÓN (2012)

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO V



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA

PLAN DE ETAPAS

DURACIÓN	Una etapa única de 4 años, a contar desde la obtención de la autorización correspondiente
ETAPAS	

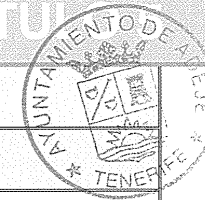
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

273/279

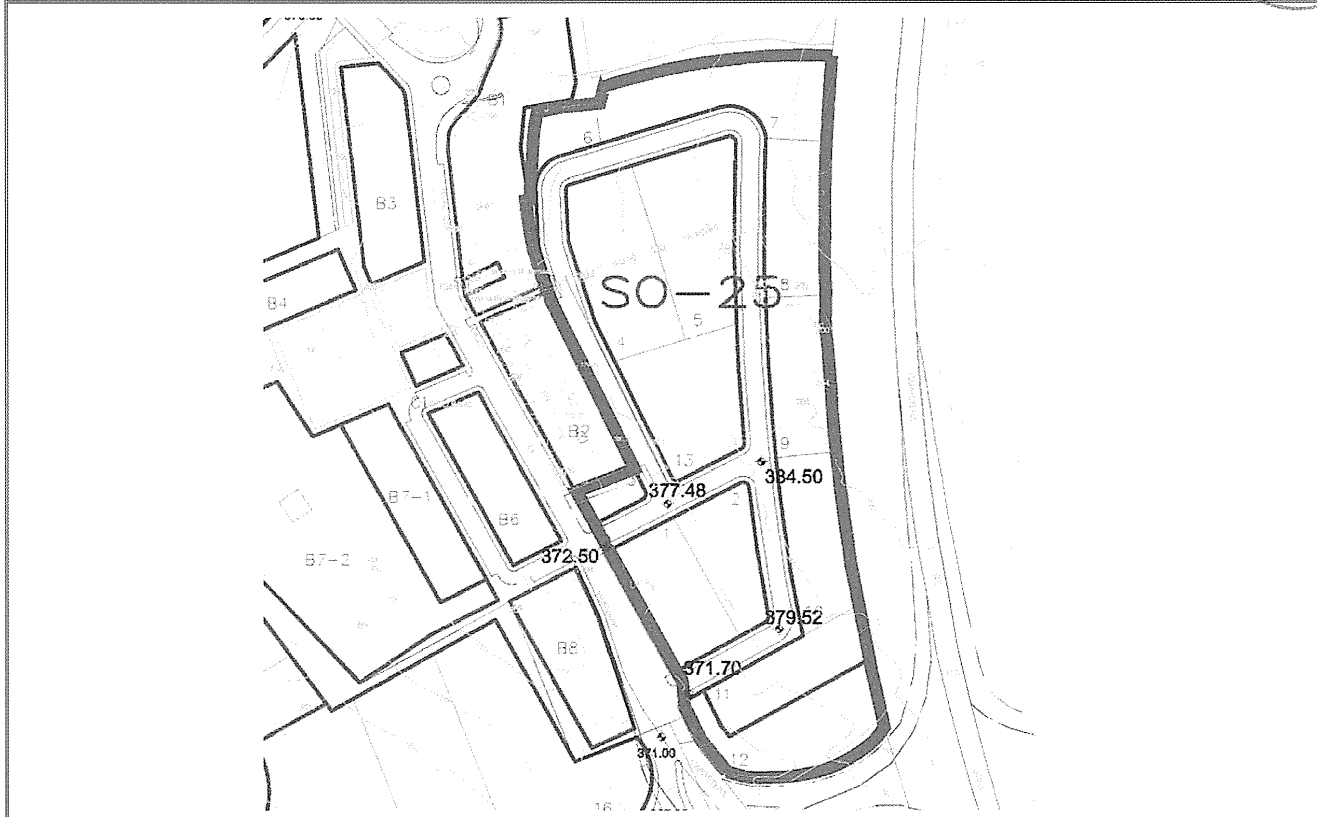
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA



ALINEACIONES Y RASANTES



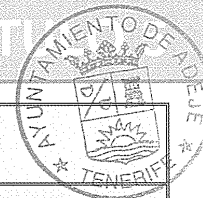
Las alineaciones y rasantes que se definen en el presente documento tienen una mayor concreción y escala definida en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pomenorizados del suelo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE AL PLAN DE ORDENACIÓN DE USOS POMEORIZADOS DEL SUELO

274/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA

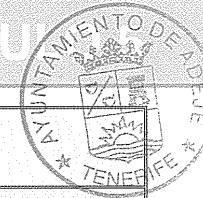
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S25-1. Residencial	Ámbito y uso característico		La zona S25-1 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 S25-1.	
	Parcela mínima	Superficie	300 m ² s	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	15 m
			Laterales	
			Testero	
		Círculo inscribible		
		Edificabilidad	0,81 m ² t/m ² s	
		Tipología	Aislada	
		Ocupación máxima	60%	
		Altura de edificación	Número de plantas	2 Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán estar por debajo de un ángulo de 30º entre dicha planta y la fachada, con un máximo de 3 m y con una superficie máxima construida del 20% de la superficie de la cubierta.
			Metros	7,50
		Aparcamientos	1 plaza por cada vivienda	
		Condiciones de ordenación		
		En caso de realizarse muros de contención de tierras, su acabado final será de piedra vista, natural o artificial y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 m. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas. Las plantas bajas, incluso si son diáfanos computan a los efectos de la altura. Se admiten hasta 2 plantas de sótano de altura mínima de 2,30 m y que no sobrepasen la proyección de la planta baja, para usos no habitables y al servicio de la edificación. La altura mínima interior será de 2,50 m para las plantas de piso y de 3 m para la planta baja Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando para ello las medidas necesarias. Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que lindan con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de material pétreo, cerámico u otro de similares características que garanticen su durabilidad, de 1 m de altura, como mínimo, sobre la rasante, construido de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o material similar, hasta un máximo de 2 m de altura. Se ha de cumplir el artículo 63, e) y f) del Reglamento de Carreteras de Canarias.		
		Separación a linderos	Vía pública	3 m.
	Laterales		3 m	
	Testero		3 m	
	Usos	Predominante	Residencial.	
		Complementario	Excepto en las viviendas unifamiliares, se admite el uso comercial exclusivamente en planta baja y el uso de oficinas exclusivamente en plantas baja y primera, así como los pequeños talleres y equipamientos y dotaciones en planta baja. Garajes..	
		Prohibido	Industrial	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

275/279

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S025. LA MILAGROSA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

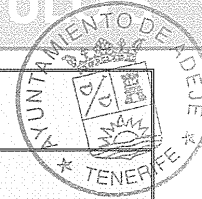
Zona S25-2. Equipamiento	Ámbito y uso característico		La zona S25-2 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S25-2.	
	Parcela mínima	Superficie		300 m ² s
		Longitud mínima de linderos	Frontal	15 m
			Laterales	
			Testero	
	Círculo inscribible			
	Edificabilidad		0,587 m ² t/m ² s	
	Tipología		Aislada	
	Ocupación máxima			
	Altura de edificación	Número de plantas	2	Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán estar por debajo de un ángulo de 30º entre dicha planta y la fachada, con un máximo de 3 m y con una superficie máxima construida del 20% de la superficie de la cubierta
		Metros	10	
	Aparcamientos		1 plaza por cada 100 m ² o, al menos, 1 plaza por cada 200 m ² s, de la superficie total de la parcela	
	Condiciones de ordenación		<p>En caso de realizarse muros de contención de tierras, su acabado final será de piedra vista, natural o artificial y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 m.</p> <p>Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas.</p> <p>Las plantas bajas, incluso si son diáfanas computan a los efectos de la altura.</p> <p>Se admiten hasta 2 plantas de sótano de altura mínima de 2,30 m y que no sobrepasen la proyección de la planta baja, para usos no habitables y al servicio de la edificación.</p> <p>La altura mínima interior será de 2,50 m para las plantas de piso y de 3 m para la planta baja</p> <p>Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando para ello las medidas necesarias.</p> <p>Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que lindan con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de material pétreo, cerámico u otro de similares características que garanticen su durabilidad, de 1 m de altura, como mínimo, sobre la rasante, construido de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o material similar, hasta un máximo de 2 m de altura.</p> <p>Se ha de cumplir el artículo 63, e) y f) del Reglamento de Carreteras de Canarias.</p>	
	Densidad			
	Separación a linderos	Vía pública		3 m.
Laterales		3 m		
Testero		3 m		
Separación de edificios				
Usos	Predominante		Equipamiento y Dotacional	
	Complementario			
	Prohibido			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

276/279

REGULACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5



CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO25. LA MILAGROSA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona S25-3. Dotacional	Ámbito y uso característico		La zona S25-3 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 S25-3.		
	Parcela mínima	Superficie	300 m ² s		
		Longitud mínima de linderos	Frontal	15 m	
			Laterales		
			Testero		
	Círculo inscribible				
	Edificabilidad		1,0 m ² /m ² s		
	Tipología		Aislada		
	Ocupación máxima				
	Altura de edificación	Número de plantas	2 Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán estar por debajo de un ángulo de 30º entre dicha planta y la fachada, con un máximo de 3 m y con una superficie máxima construida del 20% de la superficie de la cubierta		
		Metros	10		
	Aparcamientos		1 plaza por cada 100 m ² o, al menos, 1 plaza por cada 200 m ² s, de la superficie total de la parcela		
	Condiciones de ordenación		En caso de realizarse muros de contención de tierras, su acabado final será de piedra vista, natural o artificial y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 m. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas. Las plantas bajas, incluso si son diáfanas computan a los efectos de la altura. Se admiten hasta 2 plantas de sótano de altura mínima de 2,30 m y que no sobrepasen la proyección de la planta baja, para usos no habitables y al servicio de la edificación. La altura mínima interior será de 2,50 m para las plantas de piso y de 3 m para la planta baja Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando para ello las medidas necesarias. Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que linden con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de material pétreo, cerámico u otro de similares características que garanticen su durabilidad, de 1 m de altura, como mínimo, sobre la rasante, construido de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o material similar, hasta un máximo de 2 m de altura. Se ha de cumplir el artículo 63, e) y f) del Reglamento de Carreteras de Canarias.		
			Densidad		
			Separación a linderos	Vía pública	3 m.
Laterales				3 m	
Testero	3 m				
Separación de edificios					
Usos	Predominante	Dotacional			
	Complementario				
	Prohibido				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

277/279

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA ORDENACIÓN GENERAL DE ADEJE



Artículo 5.3.5. Condiciones particulares para la zona de Red Viaria (P)

- 1.- Las condiciones que se señalan para la red viaria serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Usos Pormenorizados de Suelo.
- 2.- Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.
- 3.- Los terrenos que estén comprendidos en esta calificación y estén situados dentro de la zona de servidumbre establecida en la Ley 22/88 de Costas además de las limitaciones propias de este capítulo se atenderán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley y para las actividades lo que se refiere el artículo único del R.D. 1112/92, de 28 de septiembre de 1.992, en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas. Asimismo será de aplicación en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.
- 4 Las instalaciones que se realicen en la zona de red viaria estarán sujetas a las siguientes especificaciones:
 - a) No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc. Esta prohibición, se refiere asimismo a los kioscos y otras instalaciones en carácter de concesión, que sólo se podrán autorizar en los espacios libres pero no en las de calles y aparcamientos.
 - b) Las edificaciones colindantes a las calles y aparcamientos, deberán respetar los retranqueos establecidos en las normas. Será necesaria la obtención de autorización para la colocación de los anuncios previstos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y para la ejecución de cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles o carreteras.
 - c) Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas a las condiciones de la circulación (visibilidad, ocupación de calzada, etc.) quedando prohibidas instalaciones complementarias, como pérgolas, bancos, etc., que en su caso se ubicarán en los espacios libres.

Artículo 5.3.6 Condiciones particulares para la zona de Espacios libres y zonas verdes (P)

- 1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la ordenación de los espacios de playas y zonas costeras; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles; a la relación vinculada al sistema viario; a la red peatonal para disposición de itinerarios propios de peatones; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Usos Pormenorizados de Suelo, con la definición de parques urbanos, espacios libres y zonas verdes y zona libre privada.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



2.- Los terrenos que estén comprendidos en estas calificaciones y estén situados dentro de la zona de servidumbre establecida en la Ley 22/88 de Costas además de las limitaciones propias de este capítulo se atenderán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley, y para las actividades lo que se refiere al artículo único del R.D. 1112/92 de 28 de septiembre de 1.992 en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

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

3.- Los parques urbanos tendrán una mayoría de área dedicada a zona natural sobre el área urbanizada. Se registrarán por la siguiente normativa:

a) Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada de la misma forma que su entorno y pase desapercibida.

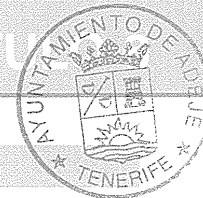
b). Se admitirán también aquellas obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, etc), exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del uno (1%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.

c). Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:

- Superficie máxima de la construcción: uno (1%) por ciento.
- La edificación siempre ha de guardar distancias a calles y linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.
- Altura de edificación: una planta
- Sólo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento.

4.- Los espacios libres y zonas verdes podrán tener espacios urbanizados y otros con reserva de sus características naturales en proporción adecuada a sus características propias. En general prevalecerán las zonas urbanizadas sobre las primeras teniendo en cuenta que se deberán ajardinar en esa urbanización la mayor parte de la superficie, dedicando a la zona estacional y de paseo la superficie necesaria en función del uso y diseño de la zona. Se podrá disponer sobre estas zonas juegos infantiles, juegos libres, (como bolos, petanca, etc), mobiliario urbano y aquéllas permitidas para los parques urbanos con la limitación del uno (1%) por ciento en la superficie construida. Sólo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento.

5. Los espacios libres privados. Estarán libres de edificación no pudiéndose realizar sobre ellos ninguna construcción; ya que su uso es similar al verde público diferenciándose en el dominio privado de tales espacios. Exclusivamente se podrán realizar las obras de cerramiento de la parcela en su alineación oficial y aquéllas de ajardinamiento y urbanización del espacio libre privado.



TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación (E)

1.-Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 50 LSCan Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
- Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones

2.-La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Clasificación Jurídica del Suelo, donde se señalan con el código SU.

3.-Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, se incluirán en la clase de suelo urbano aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 50 LSCan, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de actuación cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Artículo 6.1.2. División del suelo urbano (E)

1. En suelo urbano delimitado por el presente Plan General, de acuerdo al artículo 51 LSCan, queda dividido en dos categorías que se adscriben a suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
2. El suelo urbano consolidado es el que perteneciendo a esta clase de suelo posee adicionalmente los servicios de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por este Plan General. El suelo urbano no consolidado es el restante.