

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



3. En el suelo urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51.2 LSCan, se diferencia el Suelo Urbano de Interés Cultural, en cualquier categoría de suelo y se identifica en el plano de Categorización del Suelo con las siglas SUIC.

## Artículo 6.1.3. Contenido (E)

- 1.-En el suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que permiten realizar la equidistribución de beneficios y cargas y poder materializar los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran. En todo el ámbito de esta clase de suelo se prohíben expresamente los usos extractivos. Asimismo en este suelo urbano están precisadas las alineaciones, asignación a las zonas correspondientes, usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.

## Artículo 6.1.4. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano (E)

- 1.-Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne al área en la que esté situada la parcela correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.
- 2.-En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado tendrán los derechos establecidos en el artículo 72.1 LSCan, que se concretan en el derecho a urbanizar; el derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento; el derecho al aprovechamiento urbanístico equivalente al noventa por ciento (90%) del que resulte de aplicar a la superficie de la parcela el aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados. Tales derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 72.2 LSCan y las que dimanen de las unidades de actuación en las que se encuentran o puedan quedar incluidos estos terrenos.
3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado poseen los derechos concretados en el artículo 73.1 LSCan, que suponen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para llegar a adquirir la condición de solar; el derecho al aprovechamiento de la parcela según las definiciones del Plan General; el derecho a edificar y el derecho a destinar la edificación a los usos autorizados por la ordenación urbanística. Estos derechos estarán sujetos al previo y efectivo cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 73.3 LSCan y las obras que sean necesario realizar para la completa urbanización de los terrenos hasta que lleguen a poseer la

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



condición de solar o la equidistribución de beneficios y cargas no se podrá realizar por mediación de Unidades de Actuación sino que deberá ejecutarse según lo dispuesto en el Capítulo VI del Título III de la LSCan.

- 4.- También en ejercicio de aquellas facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.
- 5.- En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud el presente Plan General establecen.

## Artículo 6.1.5. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano (E)

- 1.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en virtud del artículo 72.2 LSCan, deberán:
  - a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y de expansión públicos, centros dotacionales culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que este Plan General incluya en el ámbito correspondiente.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en la LSCan, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
  - h) Usar la edificación en los términos establecidos por el presente Plan o en la legislación específica.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado, conforme establece el artículo 73.3 LSCan, tendrán los siguientes deberes:

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por el presente Plan, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el plan o en la legislación específica.

## Artículo 6.1.6. Edificación previa a la condición de solar (E)

- 1.- Los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
  - a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras públicas ordinarias, si uno u otro fuera necesario para dotar de servicios urbanísticos al Suelo de que se trate.
  - b) Que posea firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución, entre los propietarios de la unidad de actuación, de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del Plan y esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes que sea necesarias y obligatorias, para cumplimentar los deberes de los solares a los cuales se quiera edificar, así como las cesiones de los aprovechamientos que sobrepasen el subjetivo por atribución que posee el titular de los solares que se pretendan edificar.
  - c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía del cien por cien (100%) de la valoración de la ejecución de las obras de urbanización para garantizar su ejecución en la parte que corresponde a todas las obras de todos los espacios que delimiten la actuación o tengan obligación de urbanizar los propietarios de las parcelas.
  - d) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad o en caso de que no existan unidades de actuación, que estén realizadas las infraestructuras básicas correspondientes para garantizar que puedan prestarse todos los servicios públicos necesarios para el enlace con las redes existentes en todas las fachadas del solar, y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.
  - e) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de actuación, deberá incluir acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.  
En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



- acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.
- 3.- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la unidad de actuación y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
  - 4.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios, que comprenderá no solo las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Artículo 6.1.7. Régimen específico del Suelo Urbano de Interés Cultural (E)

1. A los efectos de poder mantener una especial protección a los suelos urbanos que tienen unas características especiales, por estar dentro de una delimitación de Bien de Interés Cultural o bien haber sido catalogado por el planeamiento municipal, se les ha incluido en la categorización de Suelo Urbano de Interés Cultural.
2. En los ámbitos de esta categorización el suelo urbano de interés cultural se deben mantener la edificaciones en su estado actual, no permitiéndose obras de ampliación, reestructuración o modificación manteniéndose el régimen de usos que contiene la ordenanza de aplicación en la zona en la que se encuentran incluidos.
3. En el caso de que se debieran realizar obras de las definidas en el apartado 1, se deberá realizar previamente un Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico, de acuerdo a lo definido en el artículo 37 LSCan, en el que se estudien y salvaguarden los valores definidos por la declaración de patrimonio histórico o por los valores puestos de manifiesto en la ordenanza que contenga la catalogación del inmueble.

## Artículo 6.1.8. Régimen especial para los suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos (E)

- a) La Ordenación Pormenorizada garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



- anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas, al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda el establecimiento de Deslindes. Asimismo la Ordenación Pormenorizada garantizará la servidumbre de acceso al cauce mediante dos franjas de cinco (5) metros a ambos lados del mismo.
- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Asimismo, las obras en las márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
  - Los terrenos de la trama urbana coincidentes con dichos cauces hidráulicos se destinarán a Espacios Libres que deberán cumplir las condiciones explicitadas en los apartados precedentes a) y b).
  - Los propietarios de suelos que sean atravesados por un cauce hidráulico deberán obtener informe vinculante y favorable del Consejo Insular de Aguas del reajuste de la edificación que se proponga al cauce y que proponga una solución adecuada del mismo, como condición previa para la obtención de la oportuna licencia municipal de obras.

## Artículo 6.1.9. Régimen especial para los terrenos incluidos en las zonas de servidumbre de protección y de influencia de la Ley de Costas (E)

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

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

Para obras e instalaciones situadas en la zona de dominio público se exigirá el título habilitante correspondiente.

En la zona de influencia de finida en al Ley de Costas se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley de Costas.

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

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

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II

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



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

7/239

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE AL D.L. 1/2001 DE 17/2000. DOCUMENTO REFUNDIDO



## CAPITULO SEGUNDO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

### Artículo 6.2.1. Definición (P)

Son las condiciones particulares de las zonas que, junto con las generales que se establecen en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, deben sujetarse los edificios en función de su localización.

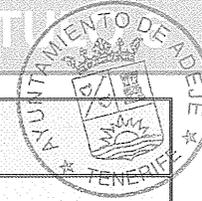
### Artículo 6.2.2. Aplicación (P)

- 1.- Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de las zonas.
- 2.- Las condiciones particulares establecen por exclusión usos prohibidos que no serán de aplicación a los usos existentes en los que, sin embargo, no se podrá sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

### Artículo 6.2.3. División de las áreas (P)

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada espacio de suelo urbano, en función de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, el Plan divide el suelo urbano en diferentes ámbitos, en los que se distinguen diferentes zonas, según la siguiente relación:

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-1	Marazul	U1-1 Vivienda unifamiliar
		U1-2 Residencial con limitación de altura
		U1-3 Turística
AU-2	Sueño Azul	U2-1 Vivienda unifamiliar
		U2-2 Residencial en bloque
		U2-3 Talasoterapia
		U2-4 Equipamiento deportivo
		U2-5 Equipamiento comercial
		U2-6 Dotacional público
AU-3	Callao Salvaje	U3-1 Residencial colectiva
		U3-2 Unifamiliar en hilera
		U3-3 Ciudad jardín
		U3-4 Equipamiento comercial
		U3-5 Equipamiento deportivo
		U3-6 Centro de playa
		U3-7 Centro costero
		U3-8 Servicios públicos
		U3-9 Dotacional
AU-4	Playa Paraíso	U4-1 Residencial intensiva en bloque
		U4-2 Residencial intensiva en torre
		U4-3 Residencial A
		U4-4 Residencial B
		U4-5 Residencial C
		U4-6 Unifamiliar en hilera
		U4-7 Unifamiliar aislada
		U4-8 Equipamiento comercial
		U4-9 Equipamiento escolar
		U4-10 Equipamiento deportivo y residencial
		U4-11 Equipamiento deportivo
		U4-12 Equipamiento de costa
		U4-13 Dotacional social

SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-5	La Caleta	U5-1 Residencial medianería tradicional
		U5-2 Residencial medianería tradicional con aplicación DT 4ª de Costas
		U5-3 Residencial ciudad jardín
		U5-4 Residencial ciudad jardín con aplicación DT 4ª de Costas
		U5-5 Residencial apartamentos
		U5-6 Dotacional público
AU-6	Fañabé	U6-1 Manzana cerrada en poblado
		U6-2 Manzana cerrada 1
		U6-3 Manzana cerrada 2
		U6-4 Manzana cerrada 3
		U6-5 Edificación en hilera 1
		U6-6 Edificación en hilera 2
		U6-7 Ciudad jardín
		U6-8 Edificación abierta 1
		U6-9 Edificación abierta 2
		U6-10 Equipamiento comercial
		U6-11 Dotacional
AU-7	El Beril	U7-1 Edificación intensiva
		U7-2 Edificación extensiva agrupada
		U7-3 Centro de costa
AU-8	Playas del Duque	U8-1 Hotelera
		U8-2 Semiintensiva
		U8-3 Semiextensiva
		U8-4 Casa del duque
		U8-5 Equipamiento comercial
		U8-6 Dotacional
AU-9	Jardines del Duque	U9-1 Hotelera
		U9-2 Intensiva
		U9-3 Semiintensiva
		U9-4 Semiextensiva

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

9/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-9	Jardines del Duque	U9-5 Extensiva
		U9-6 Mixta
		U9-7 Aprovechamiento medio
		U9-8 Equipamiento comercial
		U9-9 Dotacional
AU-10	Playas de Fañabé	U10-1 Intensiva
		U10-2 Semiintensiva
		U10-3 Semiextensiva
		U10-4 Extensiva
		U10-5 Equipamiento comercial
		U10-6 Equipamiento comercial de playa
		U10-7 Equipamiento comercial de costa
		U10-8 Equipamiento comercial primario
		U10-9 Equipamiento social
		U10-10 Dotacional escolar y deportivo
AU-11	Torviscas	U11-1 Intensiva semiexenta
		U11-2 Semiintensiva escalonada
		U11-3 Extensiva agrupada
		U11-4 Extensiva escalonada
		U11-5 Extensiva dispersa
		U11-6 Residencial singular
		U11-7 Residencial en ladera
		U11-8 Residencial ciudad jardín
		U11-9 Equipamiento comercial recreativo
		U11-10 Equipamiento de centro de playa, recreativo y balneario
		U11-11 Equipamiento deportivo
		U11-12 Equipamiento comercial
		U11-13 Dotacional social
		U11-14 Dotacional deportivo
		U11-15 Dotacional cultural docente
		U11-16 Dotacional instalaciones

SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-12	San Eugenio	U12-1 Intensiva en bloque
		U12-2 Semiintensiva en bloque
		U12-3 Extensiva escalonada
		U12-4 Extensiva dispersa
		U12-5 Extensiva agrupada
		U12-6 Extensiva aislada
		U12-7 Equipamiento comercial
		U12-8 Equipamiento comercial secundario
		U12-9 Equipamiento esparcimiento
		U12-10 Equipamiento recreativo
		U12-11 Equipamiento mixto comercial
		U12-12 Equipamiento comercial de costa
		U12-13 Espacio libre privado
		U12-14 Equipamiento deportivo
AU-13	Playa de las Américas	U13-1 Residencial intensiva A
		U13-2 Residencial intensiva B
		U13-3 Residencial intensiva B con ordenación especial
		U13-4 Residencial extensiva A
		U13-5 Residencial extensiva B
		U13-6 Equipamiento cívico comercial
		U13-7 Equipamiento deportivo
AU-14	Miraverde	U14-1 Residencial intensiva
		U14-2 Residencial agrupada
		U14-3 Residencial escalonada
		U14-4 Residencial semiextensiva
		U14-5 Residencial extensiva
		U14-6 Equipamiento deportivo
		U14-7 Equipamiento cívico comercial
		U14-8 Equipamiento recreativo comercial

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

10/239

APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO DEL DOCUMENTO REFLEJO

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-14	Miraverde	U14-9 Equipamiento de centro de esparcimiento
		U14-10 Equipamiento de centro comercial
AU-15	Sector 11	U15-1 Residencial 1
		U15-2 Residencial 2
		U15-3 Residencial 3
		U15-4 Equipamiento comercial
		U15-5 Dotacional centros docentes
		U15-6 Dotacional social
		U15-7 Dotacional deportivo
AU-16	Polígono 5	U16-1 Residencial 1
		U16-2 Residencial 2
		U16-3 Equipamiento comercial
		U16-4 Dotacional social
		U16-5 Dotacional docente
AU-17	La Postura	U17-1 Residencial 1
		U17-2 Residencial 2
		U17-3 Equipamiento deportivo
		U17-4 Equipamiento administrativo
		U17-5 Dotacional docente
AU-18	Adeje Casco	U18-1 Edificación cerrada 1
		U18-2 Edificación cerrada 2
		U18-3 Edificación cerrada 3
		U18-4 Edificación cerrada 4
		U18-5 Edificación cerrada 5
		U18-6 Edificación a conservar
		U18-7 Edificación cerrada 6
		U18-8 Edificación cerrada 7
		U18-9 Equipamiento a conservar
		U18-10 Dotacional a conservar
		U18-11 Dotacional
AU-19	El Cerco	U19-1 Edificación dotacional

SUELO URBANO		
Ámbito	Denominación	Zona
AU-20	Armeñime	U20-1 Vivienda altura media
		U20-2 Colectiva manzana cerrada
		U20-3 Colectiva cerrada
		U20-4 Colectiva de viviendas
		U20-5 Dotacional docente
		U20-6 Dotacional social
		U20-7 Dotacional de infraestructuras
		U20-8 Dotacional deportivo
AU-21	Los Menores	U21-1 Residencial cerrada
		U21-2 Equipamiento
AU-22	Tijoco Bajo	U22-1 Residencial cerrada
		U22-2 Equipamiento
		U22-3 Dotacional
AU-23	La Concepción	U23-1 Residencial cerrada
		U23-2 Equipamiento
AU-24	Taicho	U24-1 Residencial cerrada
AU-25	Tijoco Alto	U24-2 Dotacional
		U25-1 Residencial cerrada
		U25-2 Dotacional

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

11/239

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 3



## Artículo 6.2.4. Condiciones particulares a las zonas (P)

Las determinaciones particulares para cada una de las zonas en los ámbitos en los que se divide, según la anterior relación, el suelo urbano son las siguientes:

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-1. MARAZUL. ZONA U1-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR			
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U1-1. Vivienda unifamiliar 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 U1-1.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Tipología</b>			
<b>Ocupación máxima</b>		33%	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>		1
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>		3 m.
	<b>Laterales</b>		3 m
<b>Condiciones de ordenación</b>		<p>Se considera que en la zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren.</p> <p>En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.</p>	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>		Residencial unifamiliar
	<b>Complementario</b>		
	<b>Prohibidos</b>		

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

12/239

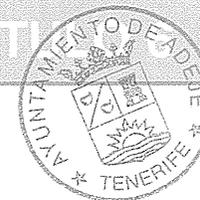
ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUELO URBANO ADEJUE A LA LEY 1/2007 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DE ADEJE

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-1. MARAZUL. ZONA U1-2. RESIDENCIAL CON LIMITACIÓN DE ALTURA		
<b>Ámbito y uso característico</b>	La zona U1-2. Vivienda unifamiliar 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 U1-2.	
<b>Edificabilidad</b>	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Tipología</b>		
<b>Ocupación máxima</b>	25%	
<b>Altura de edificación</b>	1	
<b>Número de plantas</b>		
<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	Las tres cuartas partes de la altura
	<b>Laterales</b>	Las tres cuartas partes de la altura
<b>Condiciones de ordenación</b>	<p>En esta zona solo se admitirá una planta de edificación por encima de la rasante de la vía de acceso más elevado a cada una de las dos franjas que constituyen la zona. El resto de la edificación deberá estar por debajo de dicha rasante, en cada franja.</p> <p>Se considera que en la zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren.</p> <p>En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.</p>	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Residencial
	<b>Complementario</b>	
	<b>Prohibidos</b>	

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-1. MARAZUL. ZONA U1-3. TURÍSTICA

<b>Ámbito y uso característico</b>	La zona U1-3 Turística, 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 U1-3.	
<b>Edificabilidad</b>	1,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Tipología</b>	Aislada	
<b>Ocupación máxima</b>	35%	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	
	<b>Metros</b>	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura
		Al límite del Ámbito 15 m y siempre mayor que la mitad de la altura
<b>Condiciones de ordenación</b>	<p>Se considera que en la zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren.</p> <p>En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.</p>	
<b>Separación entre bloques</b>	La altura del más bajo	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico
	<b>Complementario</b>	
	<b>Prohibidos</b>	

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA POLÍTICA DE ORDENACIÓN DOCUMENTO REFORMADO

14/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6

## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U2-1. Vivienda unifamiliar 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 U2-1.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		225 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación máxima</b>		40%	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2	
	<b>Metros</b>	7	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Residencial	
	<b>Complementario</b>	No se admiten	



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-2. RESIDENCIAL EN BLOQUE

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U2-2. Residencial en bloque 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 U2-2.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación máxima</b>		35 %	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	3	
	<b>Metros</b>	10,50	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Deberá ser objeto de un Estudio de Detalle conjunto en la zona deportiva y servicios, admitiendo su desarrollo por fases. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Residencial y turístico	
	<b>Complementario</b>	Deportivos, comerciales que sean compatibles con el uso residencial y que no cause merma de las características residenciales de la zona	

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE ORDENACIÓN DE ADEJE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE DE 2008

15/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-3. TALASOTERAPIA

<b>Ámbito y uso característico</b>	La zona U2-3. Talasoterapia 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 U2-3.	
<b>Edificabilidad</b>	Cerrada sobre rasante: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s; 6.325 m <sup>2</sup> t; Abierta: 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s; 1.725 m <sup>2</sup> t; Sótanos: 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s; 5.750 m <sup>2</sup> t	
<b>Ocupación máxima</b>	40 %	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	3. En un 20% de la ocupación de la edificación se podrá realizar una 4ª planta
	<b>Metros</b>	10. . En un 20% de la ocupación de la edificación se podrán realizar una 13 m
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	3 m
	<b>Laterales</b>	3 m
<b>Densidad</b>	200 habitantes en 100 habitaciones, con un máximo de 5 habitaciones de servicio	
<b>Condiciones de ordenación</b>	La cubierta de la planta de entrada tendrá un tratamiento que permita su utilización como espacio público (plaza – mirador), preferentemente ajardinada, en el que se admite a efectos de potenciar su uso, la ubicación de un kiosco – terraza, pérgolas, fuentes, etc. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Aparcamientos</b>	1 plaza cada 300 m <sup>2</sup>	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	
	<b>Complementario</b>	

## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

<b>Ámbito y uso característico</b>	La zona U2-4. Equipamiento deportivo 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 U2-4.		
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>	0,11 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
<b>Ocupación máxima</b>	15 %		
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	1	
	<b>Metros</b>	4	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>	Deberá ser objeto de un Plan Especial de Ordenación el conjunto en la zona deportiva y servicios, con usos deportivos y de servicios. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.		
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>		
	<b>Complementario</b>		

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE AL PLAN 2º DEL D.L. 1/2001, DE 20 DE FEBRERO DE 2001, QUE LE DA EFECTOS DE LEY.

16/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-5. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U2-5. Equipamiento comercial 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 U2-5.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación máxima</b>		50 %	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2	
	<b>Metros</b>	7	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Comercial y restaurantes y bares	
	<b>Complementario</b>	No se permite el uso residencial	

## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-2. SUEÑO AZUL. ZONA U2-6. DOTACIONAL PÚBLICO

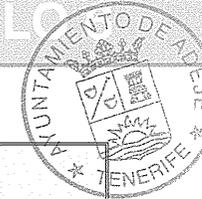
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U2-6. Dotacional público está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U2-6.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>			
<b>Ocupación máxima</b>			
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>		
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Dotacional. Para la parcela U2-D3 es el de Infraestructura	
	<b>Complementario</b>		

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ADEJE A LA LEY 2/2001 DEL 22 DE MAYO DE 2001, DE EQUIPAMIENTO URBANO

17/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-1. RESIDENCIAL COLECTIVA			
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-1 Residencial colectiva, 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 U3-1.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	2.000 m <sup>2</sup> s. Para las parcelas 36-37 es de 1.000 m <sup>2</sup> s	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	Para las parcelas 36-37 es de 30 m.
		<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>		1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. Para las parcelas RC3, RC6 y RC9 es de 1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. Para la RC4 se fija en 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. Para la parcela D2 es de 1,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. Para las parcelas 36-37 es de 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	
<b>Ocupación máxima</b>		50 %. En plantas bajas a nivel de la vía de la parcela D2, se admitirá una ocupación máxima de la planta con volumen habitable del 90% de la misma, quedando el resto a modo de transparencias diáfanos que posibilite el contacto visual con el otro lado de la parcela.	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	3. Para las parcelas RC3, RC4, RC6 y RC9 es de 4 plantas. Para las parcelas que proyecten edificaciones hoteleras se permiten 6 plantas. Para las parcelas 36-37 es de 3 plantas.	
	<b>Metros</b>	Para las parcelas 36-37 es de 10,50 m.	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	6 m.	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura	
	<b>Testeros</b>	La mitad de la altura. Para las parcelas 36-37 es de 7 m.	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se considera que en las parcelas A; B; C; D1; D2 y E de esta zona está agotado la superficie edificatoria construíble, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren. En el caso de demolición de edificaciones construídas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela. En la parcela D2 se admitirá el aumento de edificabilidad indispensable que posibilite la legalización urbanística de situaciones consolidadas fuera de ordenación. Para las parcelas 36-37 el frente máximo de la edificación es de 50 m. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> /habitante.	
<b>Separación de edificios</b>		Para las parcelas 36-37 la distancia entre bloques es la mitad de la altura	
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza por cada 2 viviendas inferiores a 60 m <sup>2</sup> y 1 plaza por cada vivienda igual o superior a 60 m <sup>2</sup> .	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial	
	<b>Complementario</b>	Comercio, en planta baja, administrativo e industrial (no molesto, insalubre o que causen merma en las características residenciales de la zona), deportivo y recreativo siempre que sean complementarios del predominante. En la parcela D2 se deberá reservar una edificabilidad de 1.333 m <sup>2</sup> para uso comercial.	

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA LEY 2/2009, DE 11 DE ABRIL, DE REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

18/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-2. UNIFAMILIAR EN HILERA		
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-2, Unifamiliar en hilera, 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 U3-2.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	100 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
		<b>Testero</b>
<b>Edificabilidad</b>		0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s;
<b>Ocupación máxima</b>		60%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2
	<b>Metros</b>	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	3 m, excepto las terrazas, elemento volados y escaleras individuales de acceso a viviendas no cerradas ni cubiertas
	<b>Laterales</b>	3 m, excepto las terrazas, elemento volados y escaleras individuales de acceso a viviendas no cerradas ni cubiertas
	<b>Testeros</b>	3 m, excepto las terrazas, elemento volados y escaleras individuales de acceso a viviendas no cerradas ni cubiertas
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se considera que en las parcelas F y G de esta zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren. En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza por vivienda
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Residencial unifamiliar o colectiva
	<b>Complementario</b>	Turístico, Comercio, en planta baja, administrativo, deportivo y recreativo siempre que sean complementarios del predominante

## PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE A LA LEY 1/2007 DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA

19/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-3. CIUDAD JARDÍN			
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-3 Ciudad Jardín, 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 U3-3.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	350 m <sup>2</sup> s	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación máxima</b>		40 %	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	1. En las parcela CJ6 y CJ8 se permiten 2 plantas	
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	3 m	
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura	
	<b>Testeros</b>	La mitad de la altura	
<b>Condiciones de ordenación</b>		<p>Se considera que en la parcela H de esta zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren.</p> <p>En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.</p>	
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza por vivienda	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Residencial unifamiliar	
	<b>Complementario</b>		

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-4. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

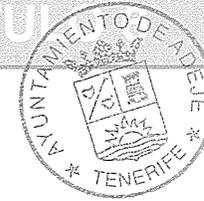
<b>Ámbito y uso característico</b>				La zona U3-4, Equipamiento comercial, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U3-4.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>			500 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>		
		<b>Laterales</b>		
		<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>				0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s; Para el cómputo de la superficie edificada total se considerará toda aquella que sea aparente, habitable o no habitable, aunque sean locales o espacios cerrados, descontándose únicamente las construcciones complementarias situadas por encima de la cubierta.
<b>Ocupación máxima</b>				70%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2		
		<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m		
	<b>Laterales</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m		
	<b>Testeros</b>	La mitad de la altura con un mínimo de 3 m		
<b>Condiciones de ordenación</b>				Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>				
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Comercial, administrativo y recreativo		
	<b>Prohibido</b>	Industria, excepto la artesanal que no causen ruidos o molestias. El residencial excepto 1 vivienda para el personal vigilante		

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

21/239

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ADEJE AYUNTAMIENTO DE ADEJE AYUNTAMIENTO DE ADEJE AYUNTAMIENTO DE ADEJE AYUNTAMIENTO DE ADEJE

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-5. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-5 Equipamiento Deportivo, 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 U3-5.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
	<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		Las edificaciones de uso deportivo no computarán edificabilidad. Se admite una edificabilidad unitaria de 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s, para las edificaciones complementarias, (cafetería, club social, vivienda del vigilante, etc.).Para el cómputo de esta superficie edificada total se considerará toda aquella que sea aparente, habitable o no habitable.
<b>Ocupación máxima</b>		
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	1
	<b>Metros</b>	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	6 m, excepto las instalaciones deportivas descubiertas
	<b>Laterales</b>	3 m, excepto las instalaciones deportivas descubiertas
	<b>Testeros</b>	3 m, excepto las instalaciones deportivas descubiertas
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Deportivo
	<b>Complementario</b>	Restaurantes, cafeterías, club social, tiendas, alojamiento para deportistas y vivienda para el personal encargado

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-6. CENTRO DE PLAYA

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-6, Centro de Playa, 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 U3-6.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>		0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s;	
<b>Ocupación máxima</b>		15%	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	1	
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	3 m	
	<b>Laterales</b>	3 m	
	<b>Testeros</b>	3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> /habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Piscinas, vestuarios, cafeterías	
	<b>Prohibido</b>	Residencial	

## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-7. CENTRO COSTERO

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U3-7 Centro Costero, 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 U3-7.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>		0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
<b>Ocupación máxima</b>		20 %	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	1, con posibilidad de torreones en 2ª planta	
	<b>Metros</b>	4	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	3 m	
	<b>Laterales</b>	3 m	
	<b>Testeros</b>	3 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> /habitante.	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Deportivo	
	<b>Complementario</b>	Reunión, recreo y espectáculos, comercial, cultural,	

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

APARTADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

23/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-8. SERVICIOS PÚBLICOS

<b>Ámbito y uso característico</b>			La zona U3-8, Servicios Públicos, 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 U3-8.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		2.000 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>			1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s;
<b>Ocupación máxima</b>			
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>		3
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>		5 m
	<b>Laterales</b>		5 m
	<b>Testeros</b>		5 m
<b>Condiciones de ordenación</b>			<p>Se considera que en la parcela I de esta zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren.</p> <p>En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela.</p> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m<sup>3</sup>/ habitante.</p>
<b>Aparcamiento</b>			
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>		Comercial
	<b>Prohibido</b>		Industrial de un máximo de 100 m <sup>2</sup> s y el residencial de una vivienda para empleados por cada 100 m <sup>2</sup> .

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-3. CALLAO SALVAJE. ZONA U3-9. DOTACIONAL

<b>Ámbito y uso característico</b>			La zona U3-9 Dotacional, 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 U3-9.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>		
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>			0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>Ocupación máxima</b>			
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	de 2	
	<b>Metros</b>		
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>		
	<b>Laterales</b>		
	<b>Testeros</b>		
<b>Condiciones de ordenación</b>			Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> /habitante.
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>		Dotacional
	<b>Complementario</b>		

# NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO III



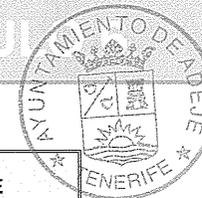
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-1. RESIDENCIAL INTENSIVA EN BLOQUE		
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-1 Residencial Intensiva en Bloque, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U4-1.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	10.000 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
	<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		1,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. En edificaciones hoteleras de 3, 4 o 5 estrellas, no computara la edificación que se sitúe por debajo del plano horizontal que pase por la cota media entre el punto más alto y el más bajo de los ejes de las vías de circulación a las que pueda dar acceso el solar siempre que la capacidad hotelera no supere los estándares de 25 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 5 estrellas; 22,5 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 4 estrellas y 20 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 3 estrellas.
<b>Tipología</b>		Abierta
<b>Ocupación máxima</b>		35%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	6, para grandes hoteles 5, para el resto
	<b>Metros</b>	19,00, para grandes hoteles 16,00, para el resto
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m . Si al otro lado de la vía existe otra parcela edificable deberá ser superior a la mitad de la altura hasta el eje de la calle hasta una magnitud de 15 m, a partir de la cual es independiente la altura.
	<b>Laterales</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.
	<b>Testeros</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.
<b>Separación de edificios</b>		Igual a la altura del más bajo, con un mínimo de 4 m
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se considera que en las parcelas A; C y D de esta zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren. En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> t
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

26/239

ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA FACULTAD MUNICIPAL N.º 1000 DOCU. ENCL. 3.º P.º 1.º

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-2. RESIDENCIAL INTENSIVA EN TORRE

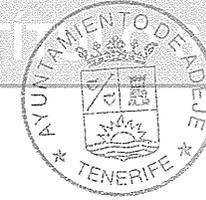
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-2 Residencial Intensiva en Torre, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U4-2.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	20.000 m <sup>2</sup> s	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>		
<b>Edificabilidad</b>		1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. En edificaciones hoteleras de 3, 4 o 5 estrellas, no computara la edificación que se sitúe por debajo del plano horizontal que pase por la cota media entre el punto más alto y el más bajo de los ejes de las vías de circulación a las que pueda dar acceso el solar siempre que la capacidad hotelera no supere los estándares de 25 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 5 estrellas; 22,5 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 4 estrellas y 20 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 3 estrellas.	
<b>Tipología</b>		Abierta	
<b>Ocupación máxima</b>		30%	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	6, para grandes hoteles	
		5, para el resto	
	<b>Metros</b>	19,00, para grandes hoteles	
		16,00, para el resto	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m . Si al otro lado de la vía existe otra parcela edificable deberá ser superior a la mitad de la altura hasta el eje de la calle hasta una magnitud de 15 m, a partir de la cual es independiente la altura.	
	<b>Laterales</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.	
	<b>Testeros</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.	
<b>Separación de edificios</b>		Igual a la altura del más bajo, con un mínimo de 4 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se considera que en las parcelas B y E de esta zona está agotado la superficie edificatoria construible, siendo admisible la realización de obras de nueva edificación por sustitución de las existentes. Su ampliación solo se podrá producir cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Estar previstas en los documentos de planeamiento que dieron lugar a su ejecución ;b) Estar destinadas a usos complementarios con carácter de equipamiento o servicios comunes ligados al edificio en el que se integren. En el caso de demolición de edificaciones construidas de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente, se podrá materializar nuevamente toda su edificabilidad en la propia parcela, si bien deberá adecuarse al cumplimiento de las condiciones de planeamiento del presente Plan General. La menor altura deberá compensarse con una mayor ocupación de la parcela. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> t	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial	
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante	
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona	

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE ORDENACIÓN DE ADEJE. ORDENACIÓN DE ADEJE. ORDENACIÓN DE ADEJE.

27/239

# NORMAS URBANÍSTICAS



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-3. RESIDENCIAL A

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-3 Residencial A, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los ordenaciones de usos pormenorizados del suelo con el código U4-3.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	20.000 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	
	<b>Frontal</b>	
	<b>Laterales</b>	
	<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. En edificaciones hoteleras de 3, 4 o 5 estrellas, no computara la edificación que se sitúe por debajo del plano horizontal que pase por la cota media entre el punto más alto y el más bajo de los ejes de las vías de circulación a las que pueda dar acceso el solar siempre que la capacidad hotelera no supere los estándares de 25 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 5 estrellas; 22,5 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 4 estrellas y 20 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 3 estrellas.
<b>Tipología</b>		Abierta
<b>Ocupación máxima</b>		35%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	5. En el caso de edificaciones hoteleras, se podrán construir 6 plantas
	<b>Metros</b>	16,00. En el caso de edificaciones hoteleras, se podrán construir 20,00 m.
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m . Si al otro lado de la vía existe otra parcela edificable deberá ser superior a la mitad de la altura hasta el eje de la calle hasta una magnitud de 15 m, a partir de la cual es independiente la altura.
	<b>Laterales</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.
	<b>Testeros</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.
<b>Separación de edificios</b>		Igual a la altura del más bajo, con un mínimo de 4 m
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE ADEJE A LA LEY 1/2007, DE 16 DE JUNIO, DE REFORMA DEL RÉGIMEN LOCAL

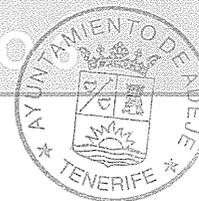
28/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-4. RESIDENCIAL B			
<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-4 Residencial B, 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 U4-4.	
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	10.000 m <sup>2</sup> s. Para las parcelas 9 y 10, 2.000 m <sup>2</sup> s.	
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>	
		<b>Laterales</b>	
		<b>Testero</b>	
<b>Edificabilidad</b>		0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. Para las parcelas 9 y 10 es de 0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. En edificaciones hoteleras de 3, 4 o 5 estrellas, no computara la edificación que se sitúe por debajo del plano horizontal que pase por la cota media entre el punto más alto y el más bajo de los ejes de las vías de circulación a las que pueda dar acceso el solar siempre que la capacidad hotelera no supere los estándares de 25 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 5 estrellas; 22,5 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 4 estrellas y 20 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 3 estrellas.	
<b>Tipología</b>		Abierta	
<b>Ocupación máxima</b>		40%. Para las parcelas 9 y 10, 30 %.	
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	4. En el caso de edificaciones hoteleras, se podrán construir 5 plantas. Para las parcelas 9 y 10, 2 plantas	
	<b>Metros</b>	13,00. En el caso de edificaciones hoteleras, se podrán construir 17,00 m. Para las parcelas 9 y 10, 7 m.	
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m . Si al otro lado de la vía existe otra parcela edificable deberá ser superior a la mitad de la altura hasta el eje de la calle hasta una magnitud de 15 m, a partir de la cual es independiente la altura.	
	<b>Laterales</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.	
	<b>Testeros</b>	4 m y siempre deberá ser superior a la mitad de la altura hasta una magnitud de 15 m de separación, a partir de la cual es independiente la altura.	
<b>Separación de edificios</b>		Igual a la altura del más bajo, con un mínimo de 4 m	
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.	
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> t	
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial	
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante	
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona	

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-5. RESIDENCIAL C

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-5 Residencial C, 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 U4-5.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	5.000 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
		<b>Testero</b>
<b>Edificabilidad</b>		0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s. En edificaciones hoteleras de 3, 4 o 5 estrellas, no computara la edificación que se sitúe por debajo del plano horizontal que pase por la cota media entre el punto más alto y el más bajo de los ejes de las vías de circulación a las que pueda dar acceso el solar siempre que la capacidad hotelera no supere los estándares de 25 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 5 estrellas; 22,5 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 4 estrellas y 20 m <sup>2</sup> s de solar por cama, para los hoteles de 3 estrellas.
<b>Tipología</b>		Abierta
<b>Ocupación máxima</b>		45%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2.
	<b>Metros</b>	7,00
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m
	<b>Laterales</b>	4 m
	<b>Testeros</b>	4 m
<b>Separación de edificios</b>		Igual a la altura del más bajo, con un mínimo de 4 m
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> t
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

APROBACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE. BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE N.º 173, MARTES 2 DE SEPTIEMBRE DE 2008

30/239

# NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



## CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-4. PLAYA PARAÍSO. ZONA U4-6. UNIFAMILIAR EN HILERA

<b>Ámbito y uso característico</b>		La zona U4-6 Unifamiliar en Hilera, 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 U4-6.
<b>Parcela mínima</b>	<b>Superficie</b>	2.000 m <sup>2</sup> s
	<b>Longitud mínima de linderos</b>	<b>Frontal</b>
		<b>Laterales</b>
		<b>Testero</b>
<b>Edificabilidad</b>	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.	
<b>Tipología</b>		
<b>Ocupación máxima</b>		30%
<b>Altura de edificación</b>	<b>Número de plantas</b>	2.
	<b>Metros</b>	7,00
<b>Separación a linderos</b>	<b>Vía pública</b>	4 m
	<b>Laterales</b>	4 m
	<b>Testeros</b>	4 m
<b>Separación de edificios</b>		
<b>Condiciones de ordenación</b>		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m <sup>3</sup> / habitante.
<b>Aparcamiento</b>		1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> t
<b>Usos</b>	<b>Predominante</b>	Turístico y Residencial
	<b>Complementario</b>	Comercio, oficinas, despachos profesionales, salas de reunión y espectáculos, deportivos, social, aparcamientos u otros que tengan carácter secundario y que sean compatibles con el predominante
	<b>Prohibidos</b>	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona