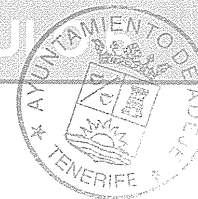


NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-13. ESPACIO LIBRE PRIVADO

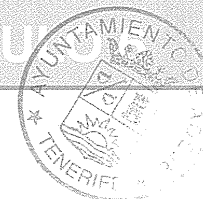
Ámbito y uso característico			La zona U12-13, Espacio Libre Privado, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U12-13.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			0,05 m ² /m ² s
Tipología			
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	de 1	
	Metros	3	
Separación a linderos	Vía pública	6 m vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación			
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Construcciones ligeras y auxiliares de la edificación.	
	Complementario		
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

151/239

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

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-12. SAN EUGENIO. ZONA U12-14. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
Ámbito y uso característico		La zona U12-14, 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 U12-14.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	1.000 m ² s
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,03 m ² t/m ² s	
Tipología			
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	1	
	Metros	4	
Separación a linderos	Vía pública	6 m vías de tráfico rodado, 3 m a los restantes. Se respetará la distancia del límite de la edificación de la autovía TF1, marcada en planos.	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto conjunto Los parámetros de edificabilidad y altura máxima no son de aplicación a aquellos elementos vinculados a la actividad principal como tribunas, trampolines, etc. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Deportivo	
	Complementario	Una vivienda para el vigilante	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO (NORMA 17.2.2.1)

152/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-1. RESIDENCIAL INTENSIVA A

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-1. RESIDENCIAL INTENSIVA A			
Ámbito y uso característico		La zona U13-1, Residencia Intensiva A, 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 U13-1.	
Parcela mínima	Superficie	7.500 m²s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,66 m²/m²s; En el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, que se ajusten a las reglamentaciones de la Consejería de Turismo y Transportes de la Comunidad Autónoma Canaria, no se computará como edificabilidad, aquellas habitaciones, locales o recintos, que queden totalmente subterráneos, aún cuando puedan disponer de iluminación y ventilación cenital, o bien, que sin ser totalmente subterráneos, posean huecos al exterior de dimensiones inferiores a 30 por 30 centímetros, y colocados a una altura superior a los 2 m sobre el piso del local de que se trate. Para el caso de las citadas edificaciones se podrá superar la edificabilidad autorizada siempre que se cumplan las siguientes condiciones: • Que al capacidad hotelera que se produzca no supere los siguientes índices de superficie de solar por persona: ☐ Para hotel de 5 estrellas: 25,0 m²s/cama. ☐ Para hotel de 4 estrellas: 22,5 m²s/cama. ☐ Para hotel de 3 estrellas: 20,0 m²s/cama. • Que este exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías de circulación desde las que tenga acceso rodado el solar de que se trate.	
Tipología		Aislada. Bloque abierto	
Ocupación máxima		30%	
Altura de edificación	Número de plantas	12	
	Metros	37,00	
Separación a linderos	Vía pública	6 m. y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
	Laterales	3 m y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
	Testeros	3 m y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza cada 5 habitantes o por cada 3 viviendas	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial de uso propio. Deportivo	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUPLENITORIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE, DE 1991, A LA LEY 1/2007, DE 16 DE MARZO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

153/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 2



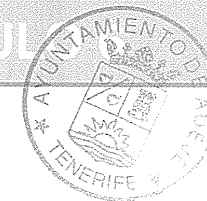
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-2. RESIDENCIAL INTENSIVA B			
Ámbito y uso característico		La zona U13-2, Residencia Intensiva B, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U13-2.	
Parcela mínima	Superficie	5.000 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s.	
Tipología		Aislada. Bloque abierto.	
Ocupación máxima		25%	
Altura de edificación	Número de plantas	7	
		Metros	
Separación a linderos	Vía pública	6m y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
	Laterales	3 m y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
	Testeros	3 m y siempre las 2/3 partes de la altura de edificación	
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza cada 5 habitantes o por cada 3 viviendas	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial de uso propio. Deportivo.	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LA LEY 1/2007 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

154/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



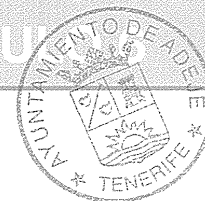
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-3. RESIDENCIAL INTENSIVA B CON ORDENANZA ESPECIAL			
Ámbito y uso característico		La zona U13-3, Residencia Intensiva B con ordenanza especial, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U13-3.	
Parcela mínima	Superficie	5.000 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,00 m ² /m ² s.	
Tipología		Aislada. Bloque abierto.	
Ocupación máxima		25%	
Altura de edificación	Número de plantas	12	
		37,00	
Separación a linderos	Vía pública	Las 2/3 partes de la altura de edificación y como mínimo, al lindero norte 10 m. y a los lindero sur, este y oeste 14 m.	
	Laterales	Las 2/3 partes de la altura de edificación y como mínimo, al lindero norte 10 m. y a los lindero sur, este y oeste 14 m.	
	Testeros	Las 2/3 partes de la altura de edificación y como mínimo, al lindero norte 10 m. y a los lindero sur, este y oeste 14 m.	
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza cada 5 habitantes o por cada 3 viviendas	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial de uso propio. Deportivo.	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA LEY 2/2009 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE ADEJE

155/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-4. RESIDENCIAL EXTENSIVA A

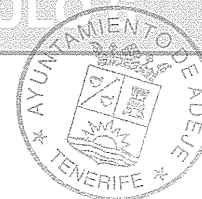
Ámbito y uso característico		La zona U13-4, Residencia Extensiva A, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U13-4.	
Parcela mínima	Superficie	500 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad		0,26 m ² /m ² s;	
Tipología		Aislada o en agrupaciones abiertas o cerradas	
Ocupación máxima		20%	
Altura de edificación	Número de plantas	2	
		Metros	
		7,00	
Separación a linderos	Vía pública		6 m
	Laterales		3 m
	Testeros		3 m
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza por cada vivienda, en el caso de villa y una plaza cada 3 unidades residenciales en el caso de bungalows.	
Usos	Predominante		Turístico y Residencial tipo villas y bungaloes
	Complementario		Deportivas, Viarias, Comercial de uso propio
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

156/239

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

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



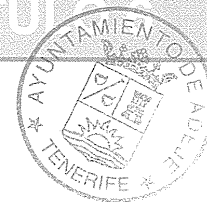
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-5. RESIDENCIAL EXTENSIVA B			
Ámbito y uso característico		La zona U13-5, Residencia Extensiva B, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U13-5.	
Parcela mínima	Superficie	1.000 m²s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad		0,40 m²t/m²s;	
Tipología		Aislada o en agrupaciones de unidades aisladas abiertas	
Ocupación máxima		30%	
Altura de edificación	Número de plantas	2. La segunda planta ocupará menos del 50% de la primera	
	Metros	7,00	
Separación a linderos	Vía pública	6 m	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto conjunto de edificación Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza por cada vivienda, en el caso de villa y una plaza cada 3 unidades residenciales en el caso de bungalows.	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial tipo villas y bungaloes	
	Complementario	Deportivas, Viarias, Comercial de uso propio	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

157/239

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE A LA D. L. 1/2000 DOCUMENTO PREBUDGETARIO

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



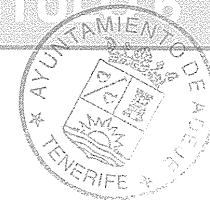
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-6. EQUIPAMIENTO CÍVICO COMERCIAL			
Ámbito y uso característico		La zona U13-6, Equipamiento Cívico Comercial, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U13-6.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,33 m ² /m ² s;	
Tipología		Adosada o combinada con la aislada	
Ocupación máxima		100%	
Altura de edificación	Número de plantas	1	
	Metros	4,00	
Separación a linderos	Vía pública	6 m	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto conjunto de edificación Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Equipamiento comercial y recreativo	
	Complementario		
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA U13-6. EQUIPAMIENTO CÍVICO COMERCIAL

158/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-13. PLAYA DE LAS AMÉRICAS. ZONA U13-7. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
Ámbito y uso característico		La zona U13-7, 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 U13-7.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,03 m ² /m ² s;	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	1	
	Metros		
Separación a linderos	Vía pública	6 m	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Condiciones de ordenación		Precisa de un proyecto conjunto de edificación Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Equipamiento deportivo	
	Complementario		
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

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

159/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO III



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-1. RESIDENCIAL INTENSIVA

Ámbito y uso característico			La zona U14-1, Residencial Intensiva, 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 U14-1.
Parcela mínima	Superficie		500 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			12 m
Edificabilidad			2,08 m ² /m ² s; Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar
Tipología			Aislada
Ocupación máxima			40%
Altura de edificación	Número de plantas		
	Metros		
Separación a linderos	Vía pública		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito. En edificios turísticos hoteleros se podrá reducir exclusivamente a separación a linderos a la vía de penetración del ámbito a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 6 m.
	Laterales		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.
	Testeros		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.
Separación de edificios			Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.
Condiciones de ordenación			Se permiten patios interiores si el 75% del perímetro del patio tiene una altura máxima de 2 plantas, una superficie mínima de 20,25 m ² y lado mínimo de 4,50 m. La proyección total de las edificaciones o bloques hacia el mar, incluidas terrazas situadas encima de la planta tercera (11,0 m) no podrá ser superior a 36,0 m de ancho. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad			Para residencial 20 m ² s/cama
Aparcamiento			Uso turístico : Para hoteles, 1 plaza cada 5 camas hoteleras y además próximo a la entrada un espacio adecuado para una guagua por cada 150 plazas; Para apartamentos o bungalows, con superficie útil menor de 60 m ² , 1 plaza por cada 2 unidades, siempre superior a 1 plaza cada 5 camas oficiales turísticamente y con superficie útil mayor de 60 m ² , 1 plaza cada unidad. Uso residencial: 1 plaza cada vivienda aislada, pudiendose considerar para este cómputo, en el uso residencial, el 75%, como máximo, de las plazas de aparcamiento situadas en las vías colindantes con la parcela, a excepción de la vía de penetración al ámbito.
Usos	Predominante		Turístico y Residencial
	Complementario		Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial
	Prohibidos		Los que puedan afectar al uso residencial de la zona (industrias nocivas o molestas, deportes con capacidad superior a 500 personas, centros religiosos con la excepción de capillas, sanatorios, clínicas u hospitales).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

160/239

ORDENACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE, 2006-2012, DE 11/12/2006, 31/12/2006 Y 20/12/2006

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-2. RESIDENCIAL AGRUPADA

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-2. RESIDENCIAL AGRUPADA			
Ámbito y uso característico		La zona U14-2, Residencial Agrupada, 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 U14-2.	
Parcela mínima	Superficie	500 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible		12 m	
Edificabilidad		0,48 m ² /m ² s; Para la parcela B1, 0,75 m ² /m ² s. Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima		40%. Para la parcela B1 50%	
Altura de edificación	Número de plantas	2. Se podrá realizar una tercera planta que ocupe menos del 20% del solar	
	Metros	8,5	
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios		Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrenteado más bajo y no inferior a 6 m.	
Condiciones de ordenación		Se permiten patios interiores si el 75% del perímetro del patio tiene una altura máxima de 2 plantas, una superficie mínima de 20,25 m ² y lado mínimo de 4,50 m. La proyección total de las edificaciones o bloques hacia el mar, incluidas terrazas situadas encima de la planta tercera (11,0 m) no podrá ser superior a 36,0 m de ancho. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad		Para residencial 25 m ² s/cama	
Aparcamiento		Uso turístico : Para hoteles, 1 plaza cada 5 camas hoteleras y además próximo a la entrada un espacio adecuado para una guagua por cada 150 plazas; Para apartamentos o bungalows, con superficie útil menor de 60 m ² , 1 plaza por cada 2 unidades, siempre superior a 1 plaza cada 5 camas oficiales turísticamente y con superficie útil mayor de 60 m ² , 1 plaza cada unidad. Uso residencial: 1 plaza cada vivienda aislada, pudiéndose considerar para este cómputo, en el uso residencial, el 75%, como máximo, de las plazas de aparcamiento situadas en las vías colindantes con la parcela, a excepción de la vía de penetración al ámbito.	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial	
	Prohibidos	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona (industrias nocivas o molestas, deportes con capacidad superior a 500 personas, centros religiosos con la excepción de capillas, sanatorios, clínicas u hospitales).	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

161/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6

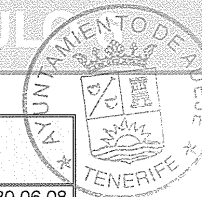


CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-3. RESIDENCIAL ESCALONADA			
Ámbito y uso característico		La zona U14-3, Residencial Escalonada, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U14-3.	
Parcela mínima	Superficie	500 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible	12 m	
Edificabilidad		2,16 m ² /m ² s; Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima		75%	
Altura de edificación	Número de plantas	2. Se podrá realizar una tercera planta que ocupe menos del 50% del solar	
		Metros	
Separación a linderos	Vía pública		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.
	Laterales		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.
	Testeros		2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.
Separación de edificios		Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.	
Condiciones de ordenación		Se permiten patios interiores si el 75% del perímetro del patio tiene una altura máxima de 2 plantas, una superficie mínima de 20,25 m ² y lado mínimo de 4,50 m.	
		La proyección total de las edificaciones o bloques hacia el mar, incluidas terrazas situadas encima de la planta tercera (11,0 m) no podrá ser superior a 36,0 m de ancho.	
		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad		Para residencial 20 m ² /cama	
Aparcamiento		Uso turístico : Para hoteles, 1 plaza cada 5 camas hoteleras y además próximo a la entrada un espacio adecuado para una guagua por cada 150 plazas; Para apartamentos o bungalows, con superficie útil menor de 60 m ² , 1 plaza por cada 2 unidades, siempre superior a 1 plaza cada 5 camas oficiales turísticamente y con superficie útil mayor de 60 m ² , 1 plaza cada unidad. Uso residencial: 1 plaza cada vivienda aislada, pudiéndose considerar para este cómputo, en el uso residencial, el 75%, como máximo, de las plazas de aparcamiento situadas en las vías colindantes con la parcela, a excepción de la vía de penetración al ámbito.	
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial	
	Prohibidos	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona (industrias nocivas o molestas, deportes con capacidad superior a 500 personas, centros religiosos con la excepción de capillas, sanatorios, clínicas u hospitales).	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

162/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



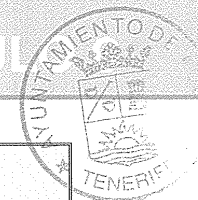
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-4. RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA

Ámbito y uso característico			La zona U14-4, Residencial Semiextensiva, 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 U14-4.
Parcela mínima	Superficie		500 m²s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			12 m
Edificabilidad			0,20 m²/m²s; Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar
Tipología			Aislada
Ocupación máxima			25%
Altura de edificación	Número de plantas	de	1
	Metros		3,5
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios			Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.
Condiciones de ordenación			Se permiten patios interiores si el 75% del perímetro del patio tiene una altura máxima de 2 plantas, una superficie mínima de 20,25 m² y lado mínimo de 4,50 m. La proyección total de las edificaciones o bloques hacia el mar, incluidas terrazas situadas encima de la planta tercera (11,0 m) no podrá ser superior a 36,0 m de ancho. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			Para residencial 30 m²s/cama
Aparcamiento			Uso turístico : Para hoteles, 1 plaza cada 5 camas hoteleras y además próximo a la entrada un espacio adecuado para una guagua por cada 150 plazas; Para apartamentos o bungalows, con superficie útil menor de 60 m², 1 plaza por cada 2 unidades, siempre superior a 1 plaza cada 5 camas oficiales turísticamente y con superficie útil mayor de 60 m², 1 plaza cada unidad. Uso residencial: 1 plaza cada vivienda aislada, pudiéndose considerar para este cómputo, en el uso residencial, el 75%, como máximo, de las plazas de aparcamiento situadas en las vías colindantes con la parcela, a excepción de la vía de penetración al ámbito.
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial	
	Prohibidos	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona (industrias nocivas o molestas, deportes con capacidad superior a 500 personas, centros religiosos con la excepción de capillas, sanatorios, clínicas u hospitales).	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

163/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



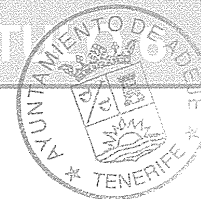
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-5. RESIDENCIAL EXTENSIVA

Ámbito y uso característico			La zona U14-5, Residencial Extensiva, 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 U14-5.
Parcela mínima	Superficie		500 m²s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		12 m
Edificabilidad			0,30 m²t/m²s; Esta edificabilidad puede incrementarse en el caso de edificaciones destinadas a hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, siempre que el exceso de edificabilidad quede por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media entre la más alta y la más baja de todos los puntos de las vías peatonales o rodadas desde las que tenga acceso el solar
Tipología			Aislada
Ocupación máxima			30%
Altura de edificación	Número de plantas		1
	Metros		3,5
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios			Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.
Condiciones de ordenación			Se permiten patios interiores si el 75% del perímetro del patio tiene una altura máxima de 2 plantas, una superficie mínima de 20,25 m²t y lado mínimo de 4,50 m. La proyección total de las edificaciones o bloques hacia el mar, incluidas terrazas situadas encima de la planta tercera (11,0 m) no podrá ser superior a 36,0 m de ancho. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			Para residencial 30 m²s/cama
Aparcamiento			Uso turístico : Para hoteles, 1 plaza cada 5 camas hoteleras y además próximo a la entrada un espacio adecuado para una guagua por cada 150 plazas; Para apartamentos o bungalows, con superficie útil menor de 60 m²t, 1 plaza por cada 2 unidades, siempre superior a 1 plaza cada 5 camas oficiales turísticamente y con superficie útil mayor de 60 m²t, 1 plaza cada unidad. Uso residencial: 1 plaza cada vivienda aislada, pudiéndose considerar para este cómputo, en el uso residencial, el 75%, como máximo, de las plazas de aparcamiento situadas en las vías colindantes con la parcela, a excepción de la vía de penetración al ámbito.
Usos	Predominante	Turístico y Residencial	
	Complementario	Comercial, administrativo, deportivo, el de pequeñas industrias compatibles con la actividad residencial	
	Prohibidos	Los que puedan afectar al uso residencial de la zona (industrias nocivas o molestas, deportes con capacidad superior a 500 personas, centros religiosos con la excepción de capillas, sanatorios, clínicas u hospitales).	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

164/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-6. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

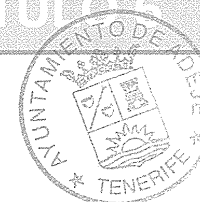
Ámbito y uso característico		La zona U14-6, Equipamiento Deportivo, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U14-6.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,08 m ² /m ² s;	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	1	
		4	
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios		Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.	
Condiciones de ordenación		Precisa de un estudio general de volúmenes y parcelación. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Deportivo	
	Complementario	Instalaciones anejas al deporte	
	Prohibidos	Residencial	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN URBANA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

165/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6

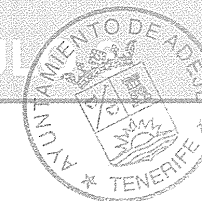


CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-7. EQUIPAMIENTO CÍVICO COMERCIAL			
Ámbito y uso característico		La zona U14-7, Equipamiento Cívico Comercial, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U14-7.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,50 m ² /m ² s;	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima		70 %	
Altura de edificación	Número de plantas		
	Metros		
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios		Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.	
Condiciones de ordenación		Precisa de un estudio general de volúmenes y parcelación. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Administrativo, centro de reuniones, recreativo, y pequeño comercio	
	Complementario	2 viviendas par a empleados	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

166/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II

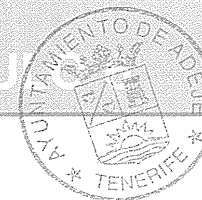


CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-9. EQUIPAMIENTO DE CENTRO DE ESPARCIMIENTO			
Ámbito y uso característico		La zona U14-9, Equipamiento de Centro de Esparcimiento, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U14-9.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,16 m ² /m ² s;	
Tipología		Aislada	
Ocupación máxima		20 %	
Altura de edificación	Número de plantas	2	
		8	
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios		Igual a la altura del cuerpo de edificación enfrentado más bajo y no inferior a 6 m.	
Condiciones de ordenación		Precisa de un estudio general de volúmenes y parcelación. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Guarderías, deportivo sin espectáculo, bares, Comercial que no entrañe molestias y recreativo.	
	Complementario	5 viviendas par a empleados	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

168/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-14. MIRAVERDE. ZONA U14-10. EQUIPAMIENTO DE CENTRO COMERCIAL

Ámbito y uso característico			La zona U14-10, Equipamiento de Centro 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 U14-10.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
		Círculo inscribible	
Edificabilidad			0,66 m²t/m²s;
Tipología			Aislada
Ocupación máxima			60 %
Altura de edificación	Número de plantas	de	1
		Metros	4
Separación a linderos	Vía pública	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación. Si el espacio público le separa del borde del ámbito la separación será de 3 m a la vía pública y no inferior a la altura de la edificación medida al borde del ámbito.	
	Laterales	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
	Testeros	2 m y siempre superior a los 2/3 de la altura de la edificación.	
Separación de edificios			3 m
Condiciones de ordenación			Precisa de un estudio general de volúmenes y parcelación. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante		Comercial
	Complementario		
	Prohibidos		Residencial

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

169/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



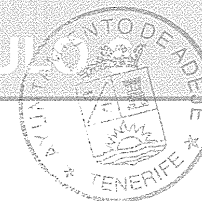
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-1. RESIDENCIAL 1				
Ámbito y uso característico			La zona U15-1, Residencial 1, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U15-1.	
Parcela mínima	Superficie		Las definidas en la ordenación	
	Longitud mínima de linderos	Frontal		
		Laterales		
		Testero		
	Círculo inscribible			
Edificabilidad			0,90 m²/t/m²s;	
Tipología			Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, con tipología en vivienda colectiva de bloque continuo o bloque aislado y en vivienda unifamiliar con edificación adosada, pareada o aislada, y siempre como solución a la manzana completa	
Ocupación máxima			50%	
Altura de edificación	Número de plantas	3		
		10,00		
Separación a linderos	Vía pública	3 m, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro		
	Laterales	3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro		
	Testeros	3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro		
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m.	

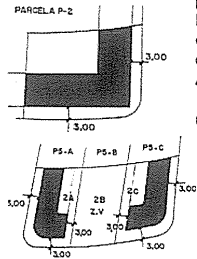
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ADAPTACION DE LA NORMA SUPLENTE DE ADEJE A LA ORDENACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

170/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II

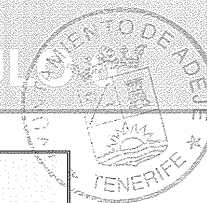


CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-1. RESIDENCIAL 1		
Condiciones de ordenación	 Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada. Se determinan las siguientes ordenaciones particulares de parcelas: PARCELA 1: Se desarrollará mediante proyecto y promoción única. En caso contrario necesitará un Estudio de Detalle en el que se refleje el parcelario y la ordenación de volúmenes correspondiente, siendo en este caso la parcela mínima de 250 m²s. La edificación deberá adosarse a los linderos de la parcela P-2 del Ámbito AU 16 colindante, para evitar que queden medianerías vistas. PARCELAS 2A y 2C: Se desarrollará mediante proyecto y promoción única. En caso contrario necesitará un Estudio de Detalle en el que se refleje el parcelario y la ordenación de volúmenes correspondiente, siendo en este caso la parcela mínima de 250 m². La edificación deberá adosarse a los linderos de la parcela P-2 del Ámbito AU 16 colindante, para evitar que queden medianerías vistas. Se deberá realizar fachada tratada a zona verde guardando un retranqueo de 3 m como mínimo. PARCELAS 6, 10, 11 Y 12: Se desarrollarán mediante proyecto y promoción única, excepto en el caso en que se desee subdividir dichas parcelas, que se realizará mediante la creación de peatonales o viales secundarios que delimiten las nuevas parcelas. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.	
Densidad	Parcela 1: 160 habitantes; parcela 2a: 80 habitantes; parcela 2c: 80 habitantes; parcela 6: 360 habitantes; Parcela 10: 360 habitantes; parcela 11: 360 habitantes; parcela 12: 340 habitantes	
Aparcamiento	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. 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.	
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Deportivos, recreativos, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales
	Prohibidos	Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

171/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



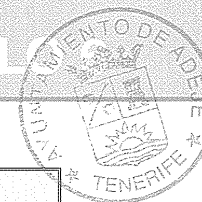
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-2. RESIDENCIAL 2

Ámbito y uso característico			La zona U15-2, Residencial 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 U15-2. Las definidas en la ordenación
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			0,60 m ² /m ² s;
Tipología			Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, con tipología en vivienda colectiva de bloque continuo o bloque aislado y en vivienda unifamiliar con edificación adosada, pareada o aislada y siempre como solución a la manzana completa
Ocupación máxima			40%
Altura de edificación	Número de plantas		2
		Metros	7,00
Separación a linderos	Vía pública		3 m, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
	Laterales		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
	Testeros		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m.
Condiciones de ordenación			Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada. Se determinan las siguientes ordenaciones particulares de parcelas : La edificación será adosada, alineada a vial con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, pudiendo conformar dicha alineación con fachadas frontales o laterales. Se desarrollarán mediante proyecto y promoción única, excepto en el caso en que se desee subdividir dichas parcelas, que se realizará mediante la creación de peatonales o viales secundarios que delimiten las nuevas parcelas. En estas parcelas queda prohibido la creación de viales interiores, excepto los mencionados en el párrafo anterior (delimitación de nuevas parcelas). Dada la dimensión grande de estas parcelas y debido a la orientación lógica y deseable para las viviendas, se podrá en los linderos de las zonas bajas de las parcelas, formar la alineación obligatoria con cerramientos de jardines privados, pudiendo la línea frontal de la edificación retirarse de dicha alineación obligatoria (3 m) una distancia máxima de 8 m Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad			Parcela 15a: 70 viviendas; parcela 16: 82 viviendas; parcela 17: 70 viviendas
Aparcamiento			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.
Usos	Predominante		Residencial
	Complementario		Deportivos, recreativos, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales
	Prohibidos		Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

172/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-3. RESIDENCIAL 3

Ámbito y uso característico			La zona U15-3, Residencial 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 U15-3.
Parcela mínima	Superficie		500 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad			0,35 m ² t/m ² s;
Tipología			Aislada, pareada o adosada.
Ocupación máxima			35%
Altura de edificación	Número de plantas		2
		Metros	7,00
	Vía pública		3 m
Separación a linderos	Laterales		3 m
	Testeros		3 m
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m.
Condiciones de ordenación			El tipo de edificación será unifamiliar. Todas las parcelas, superiores a la mínima de 500 m ² s, deberán tener fachadas a zona verde y rambla, garantizando el acceso rodado por la fachada obligatoria a la rambla Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad			Parcela 19a: 8 viviendas; parcela 19b: 6 viviendas; parcela 19c: 7 viviendas
Aparcamiento			1 plaza por cada vivienda y por cada 150 m ² de uso no residencial. 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.
Usos	Predominante		Residencial
	Complementario		Deportivos, recreativos, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales
	Prohibidos		Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

173/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



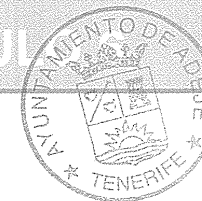
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-4. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Ámbito y uso característico		La zona U15-4, 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 U15-4.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,70 m ² /m ² s; Para la parcela 7 A, 0,655 m ² /m ² s	
Tipología		Abierta de libre composición	
Ocupación máxima		70 %. Para la parcela 7 A, 65,5 %	
Altura de edificación	Número de plantas	3. Se permite un cuarta planta que ocupe, como máximo, el 50 % de la superficie de la planta baja, con la condición de que esta planta no supere las dos plantas con respecto de la rasante del viario exterior en ningún linderio Para la parcela 7 A, 2 plantas	
	Metros	11,50 y 15,00 m, para la 4ª planta. Para la parcela 7 A, 8 m	
Separación a linderos	Vía pública	3 m	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Separación de edificios			
Condiciones de ordenación		Para la parcela 13 A, la edificación se realizará alineada a vial con 3 m de retranqueo obligatorio a la calle. Dicha alineación se podrá conseguir con la edificación comercial o bien a base de falsas fachadas, pórticos, etc. Para la parcela 7 A, es de libre composición. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		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.	
Usos	Predominante	Para la parcela 7 A, Comercial. Para la parcela 13 A, Comercial, administrativo y docente.	
	Complementario	Administrativo, docente.	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

174/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



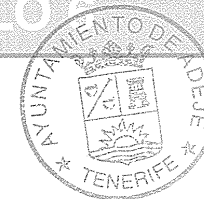
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-5. DOTACIONAL CENTROS DOCENTES			
Ámbito y uso característico		La zona U15-5, Dotacional Centros Docentes, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U15-5.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		Para la parcela 9b, de guardería, 0,30 m ² /m ² s y para la parcela 18 a, educacional, 0,20 m ² /m ² s, que se podrá aumentar a la necesaria para la realización de 16 unidades de bachillerato o secundaria según las demandas de la Consejería de Educación para este tipo de centros.	
Tipología		Abierta de libre composición	
Ocupación máxima		Para la parcela 9b, de guardería, 30 % y para la parcela 18 a, educacional, 20 %	
Altura de edificación	Número de plantas	Para la parcela 9b, de guardería, 1 planta y para la parcela 18 a, educacional, 2 plantas, que se podrá aumentar a 3 plantas para la realización de 16 unidades de bachillerato o secundaria	
	Metros	Para la parcela 9b, de guardería, 4 m y para la parcela 18 a, educacional, 8 m	
Separación a linderos	Vía pública	3 m	
	Laterales	3 m	
	Testeros	3 m	
Separación de edificios			
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza por cada 150 m ² 1 plaza de guagua cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.	
Usos	Predominante	Docente	
	Complementario	Culturales y deportivos.	
	Prohibidos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

175/239

ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS BÁSICAS DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUELO CON FINES EDUCATIVOS Y CULTURALES

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



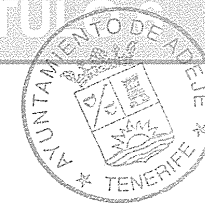
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-6. DOTACIONAL SOCIAL

Ámbito y uso característico		La zona U15-6, Dotacional Social, 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 U15-6.	
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		0,53 m ² t/m ² s	
Tipología		Abierta de libre composición	
Ocupación máxima		53 %	
Altura de edificación	Número de plantas	1	
		Metros	
Separación a linderos	Vía pública		3 m
	Laterales		3 m
	Testeros		3 m
Separación de edificios			
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Densidad			
Aparcamiento		1 plaza por cada 200 m ² útil.	
Usos	Predominante		Social y cultural
	Complementario		
	Prohibidos		Residencial, excepto una vivienda para el vigilante

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

176/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



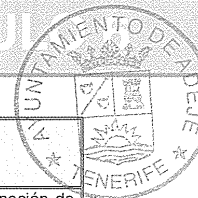
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-15. SECTOR 11. ZONA U15-7. DOTACIONAL DEPORTIVO

Ámbito y uso característico			La zona U15-7, Dotacional 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 U15-7.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad			0,05 m ² /m ² s
Tipología			Abierta de libre composición
Ocupación máxima			5 %
Altura de edificación	Número de plantas		1
	Metros		La máxima de la zona
Separación a linderos	Vía pública		3 m
	Laterales		3 m
	Testeros		3 m
Separación de edificios			
Condiciones de ordenación			Se deberá destinar un 25 % de la superficie de la parcela a ajardinamiento y arbolado. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad			
Aparcamiento			1 plaza por cada 150 m ²
Usos	Predominante		Deportivo
	Complementario		Saunas, vestuarios, bar, etc,
	Prohibidos		

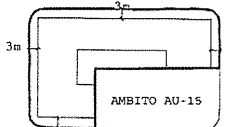
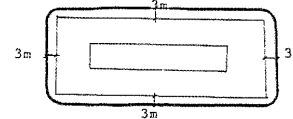
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

177/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



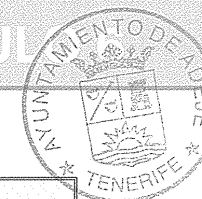
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-16. POLÍGONO 5. ZONA U16-1. RESIDENCIAL 1

Ámbito y uso característico			La zona U16-1, Residencial 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 U16-1.
Parcela mínima	Superficie		250 m²s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			0,96 m²v/m²s;
Tipología			Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, con tipología en vivienda colectiva de bloque continuo o bloque aislado y en vivienda unifamiliar con edificación adosada, pareada o aislada, y siempre como solución a la manzana completa
Ocupación máxima			50%
Altura de edificación	Número de plantas		3
		Metros	10,00
Separación a linderos	Vía pública		3 m
	Laterales		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
	Testeros		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m. Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada y solo pueden situarse en la segunda y tercera plantas.
Condiciones de ordenación			 PARCELA P2. En la parcela P2, se situará la edificación alineada a vial con un retranqueo a fachada de 3 m y se adosará la edificación obligatoriamente a los linderos de la parcela con el ámbito AU15, para conseguir una continuidad de las fachadas a los viales. Las fachadas interiores se deberán separar de los linderos con la parcela del ámbito AU15 una distancia igual a la mitad de su altura y siempre mayor de 3 m.  PARCELA P4 En la parcela P4, se permiten los patios abiertos a la fachada con cerramiento en la planta baja y con sus lados paralelos y perpendiculares a la alineación de la calle y en caso de ser curvos serán tangentes en el punto medio de aquellos. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			Parcela P2: 73 viviendas; parcela P4: 65 viviendas
Aparcamiento			1 plaza por vivienda
Usos	Predominante		Residencial
	Complementario		Deportivos, recreativos, administrativo, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales
	Prohibidos		Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

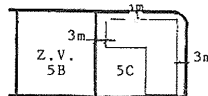
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

178/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-16. POLÍGONO 5. ZONA U16-2. RESIDENCIAL 2

Ámbito y uso característico			La zona U16-2, Residencial 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 U16-2.
Parcela mínima	Superficie		250 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad			0,50 m ² t/m ² s;
Tipología			Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, con tipología en vivienda colectiva de bloque continuo o bloque aislado y en vivienda unifamiliar con edificación adosada, pareada o aislada, y siempre como solución a la manzana completa
Ocupación máxima			50%
Altura de edificación	Número de plantas		3
	Metros		10,00
Separación a linderos	Vía pública		3 m
	Laterales		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
	Testeros		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m.
Condiciones de ordenación			Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada y solo pueden situarse en la segunda y tercera plantas. En la parcela P5C, se situará la edificación alineada a vial con un retranqueo a fachada de 3 m y dejando también un retranqueo a zona verde de 3 m. Se tratarán obligatoriamente las fachadas a zona verde. Debido a que en el ámbito colindante AU15, se prevé la continuidad en la edificación, se deberá adosar la edificación en la parcela 5C a los linderos de las parcelas colindantes del ámbito AU15, para conseguir una continuidad en las fachadas a viales. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante. 
Densidad			Parcela P5C: 9 viviendas
Aparcamiento			1 plaza por vivienda
Usos	Predominante		Residencial
	Complementario		Deportivos, recreativos, administrativo, comerciales, en plantas bajas exclusivamente y despachos profesionales
	Prohibidos		Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

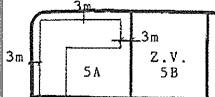
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

179/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-16. POLÍGONO 5. ZONA U16-3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Ámbito y uso característico			La zona U16-3, 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 U16-3.
Parcela mínima	Superficie		250 m²s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad			0,50 m²/t/m²s;
Tipología			Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle, con tipología en vivienda colectiva de bloque continuo o bloque aislado y en vivienda unifamiliar con edificación adosada, pareada o aislada, y siempre como solución a la manzana completa
Ocupación máxima			50%
Altura de edificación	Número de plantas		2
	Metros		7,00
Separación a linderos	Vía pública		3 m
	Laterales		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
	Testeros		3 m y mayor que la mitad de la altura, excepto en las parcelas cuyas condiciones de ordenación indiquen otro parámetro
Separación de edificios			En edificios con huecos de fachadas enfrentados la separación será igual a la altura del edificio más alto de los dos. En los que uno solo de los edificios tenga huecos en fachada, siendo la fachada del otro ciega la separación será igual a la mitad de la altura del edificio más alto de los dos y mayor de 4 m. En los edificios en los que las fachadas enfrentadas no tengan huecos, la separación mínima será de 3 m.
Condiciones de ordenación			 Los cuerpos volados podrán sobresalir 1,20 m del plano frontal de fachada y solo pueden situarse en la segunda planta. En la parcela P5A se situará la edificación alineada a vial con un retranqueo a fachada de 3 m y dejando también un retranqueo a zona verde de 3 m. Se tratarán obligatoriamente las fachadas a zona verde. Debido a que en el ámbito colindante AU15, se prevé la continuidad en la edificación, se deberá adosar la edificación en la parcela 5A a los linderos de las parcelas colindantes del ámbito AU15, para conseguir una continuidad en las fachadas a viales. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.
Densidad			
Aparcamiento			
Usos	Predominante		Comercial
	Complementario		Deportivos, recreativos, administrativo
	Prohibidos		Las instalaciones molestas, insalubres o que causen merma a las características residenciales de la zona

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

180/239