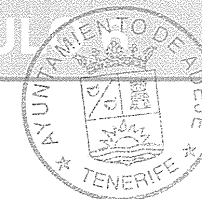


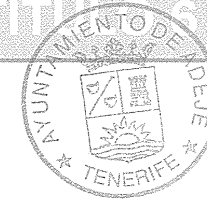
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-16. POLÍGONO 5. ZONA U16-4. DOTACIONAL SOCIAL

Ámbito y uso característico		La zona U16-4, 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 U16-4.
Parcela mínima	Superficie	
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
		Testero
	Círculo inscribible	
Edificabilidad		0,43 m ² /m ² s;
Tipología		Alineada a vial, con retranqueo obligatorio de 3 m a la alineación de la calle
Ocupación máxima		50%
Altura de edificación	Número de plantas	1
	Metros	4,00
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		
Usos	Predominante	Social y cultural
	Complementario	
	Prohibidos	Residencial, excepto una vivienda para el vigilante

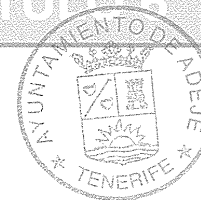
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULOS



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-16. POLÍGONO 5. ZONA U16-5. DOTACIONAL DOCENTE

Ámbito y uso característico		La zona U16-5, Dotacional Docente, 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 U16-5.
Parcela mínima	Superficie	
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
		Testero
	Círculo inscribible	
Edificabilidad		0,33 m ² /m ² s;
Tipología		Aislada libre
Ocupación máxima		35%
Altura de edificación	Número de plantas	1
	Metros	4,00
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		
Usos	Predominante	Docente y guardería
	Complementario	
	Prohibidos	

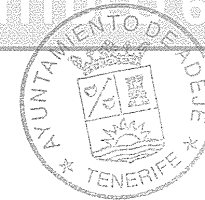
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-17. LA POSTURA. ZONA U17-1. RESIDENCIAL 1

Ámbito y uso característico			La zona U17-1, 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 U17-1.
Parcela mínima	Superficie		75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			
Tipología			Cerrada
Ocupación máxima			80%, pudiendo ocupar la planta baja el 100 % si se dedica a un uso no residencial
Altura de edificación	Número de plantas		4
	Metros		13,50
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación			La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación			22 m
Aparcamiento			
Usos	Predominante		Residencial
	Complementario		Comercio en planta baja ligado al residencial, administrativo, cultural, social, recreativo y deportivo.
	Prohibidos		

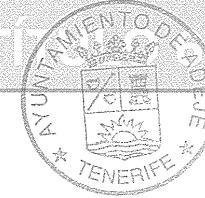
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-17. LA POSTURA. ZONA U17-2. RESIDENCIAL 2

Ámbito y uso característico		La zona U17-2, 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 U17-2.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testero	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		80%, pudiendo ocupar la planta baja el 100 % si se dedica a un uso no residencial
Altura de edificación	Número de plantas	2
	Metros	7,50
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		22 m
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Comercio en planta baja ligado al residencial, administrativo, cultural, social, recreativo y deportivo.
	Prohibidos	

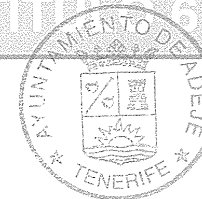
NORMAS URBANÍSTICAS TIT



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-17. LA POSTURA. ZONA U17-3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Ámbito y uso característico		La zona U17-3, 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 U17-3.
Parcela mínima	Superficie	
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
		Testero
	Círculo inscribible	
Edificabilidad		
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		
Altura de edificación	Número de plantas	4
	Metros	13,50
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Deportivo
	Complementario	
	Prohibidos	

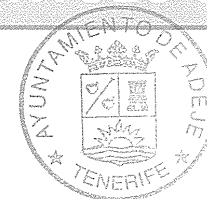
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-17. LA POSTURA. ZONA U17-4. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

Ámbito y uso característico			La zona U17-4, Equipamiento Administrativo, 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 U17-4.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			
Tipología			Cerrada
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	4	
	Metros	13,50	
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación			Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Administrativo e infraestructural	
	Complementario		
	Prohibidos		

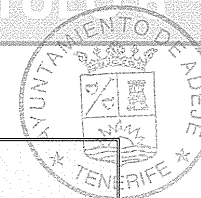
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-17. LA POSTURA. ZONA U17-5. DOTACIONAL DOCENTE

Ámbito y uso característico			La zona U17-5, Dotacional Docente, 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 U17-5.
Parcela mínima	Superficie		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	
		Laterales	
		Testero	
	Círculo inscribible		
Edificabilidad			
Tipología			Cerrada
Ocupación máxima			
Altura de edificación	Número de plantas	4	
	Metros	13,50	
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación			Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.
Fondo de edificación			
Aparcamiento			
Usos	Predominante	Docente, cultural y administrativo	
	Complementario		
	Prohibidos		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



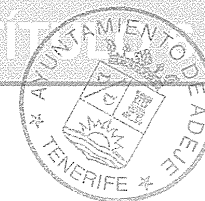
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-1. EDIFICACIÓN CERRADA 1

Ámbito y uso característico		La zona U18-1, Edificación Cerrada 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 U18-1.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testeros	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		80%, pudiendo ocupar la planta baja el 100 % si se dedica a un uso no residencial. En las parcelas MBR1 y MBR2 la ocupación máxima es del 100%
Altura de edificación	Número de plantas	En función del ancho de la calle, medida en el punto medio del solar. Para ancho de calle menor o igual a 8 m: 2 plantas; para un ancho de calle entre 8 m y 10 m: 3 plantas y para un ancho de calle mayor de 10 m: 4 plantas. En las parcelas A, B, MBR1 y MBR2 la altura de edificación será de 3 plantas.
	Metros	En función del ancho de la calle, medida en el punto medio del solar. Para ancho de calle menor o igual a 8 m: 7,50 m.; para un ancho de calle entre 8 m y 10 m: 10,50 m y para un ancho de calle mayor de 10 m: 13,50 m. En las parcelas A, B, MBR1 y MBR2 la altura de edificación será de 10,50 m.
Separación a linderos	Vía pública	Se posibilita en las parcelas situadas en la calle Los Molinos y las de la calle La Viña el realizar la edificación con retranqueo a 2 m de la alineación, computando el fondo edificable a partir del citado retranqueo.
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		En el caso de edificaciones con fachadas opuestas a calles de distinto ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente hasta una profundidad respectivamente proporcional al ancho de cada calle, o bien se tomará la altura media de ambas calles. En solares en esquina la mayor altura que le corresponda, se mantendrá por la calle más estrecha en una longitud máxima de una vez y media la altura. La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		Cuando la parcela exceda de una superficie de 150 m ² s, el fondo edificable no podrá ser superior a 12 m. En las parcelas MBR1 y MBR2 no se determina fondo de edificación
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Turístico de carácter rural, comercio en planta baja ligado al residencial, administrativo, cultural, social, recreativo y deportivo.
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

188/239

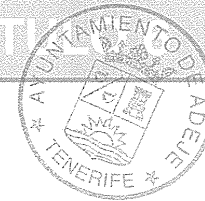
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-2. EDIFICACIÓN CERRADA 2

Ámbito y uso característico		La zona U18-2, Edificación Cerrada 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 U18-2.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testero	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		100 %
Altura de edificación	Número de plantas	3, a excepción del lateral derecho, en sentido ascendente de la calle Tinerfe el Grande que se podrán realizar 4 plantas.
	Metros	10,50 a excepción del lateral derecho, en sentido ascendente de la calle Tinerfe el Grande que se podrán realizar 13,50 m.
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. Se prohíbe la demolición de edificaciones con una edad superior a 50 años (a no ser que se encuentren en estado de ruina) mientras la futura catalogación, que será necesario realizar en el plazo no superior a un año, para el ámbito del suelo urbano del núcleo de Adeje, defina los posibles grados de conservación. En caso de reforma urbana se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en las calles y plazas, integrándolas en las nuevas soluciones. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		Cuando la parcela exceda de una superficie de 150 m ² s, el fondo edificable no podrá ser superior a 18 m.
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Turístico de carácter rural, comercio en planta baja ligado al residencial, administrativo, cultural, social, recreativo y deportivo.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



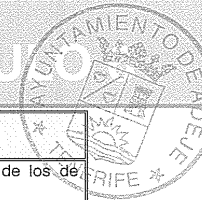
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-3. EDIFICACIÓN CERRADA 3		
Ámbito y uso característico		La zona U18-3, Edificación Cerrada 3, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-3.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testero	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		80 %. Cuando la planta baja no se destine a uso residencial podrá ocupar la misma el 100% del solar. Para las parcelas que tienen linderos frontal a la Plaza de La Rosa, la ocupación de las dos plantas podrá llegar al 100 %
Altura de edificación	Número de plantas	En función del ancho de la calle, medida en el punto medio del solar. Para ancho de calle menor o igual a 8 m: 2 plantas; para un ancho de calle entre 8 m y 10 m: 3 plantas y para un ancho de calle mayor de 10 m: 4 plantas..
	Metros	En función del ancho de la calle, medida en el punto medio del solar. Para ancho de calle menor o igual a 8 m: 7,50 m.; para un ancho de calle entre 8 m y 10 m: 10,50 m y para un ancho de calle mayor de 10 m: 13,50 m..
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. Se prohíbe la demolición de edificaciones con una edad superior a 50 años (a no ser que se encuentren en estado de ruina) mientras la futura catalogación, que será necesario realizar en el plazo no superior a un año, para el ámbito del suelo urbano del núcleo de Adeje, defina los posibles grados de conservación. En caso de reforma urbana se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en las calles y plazas, integrándolos en las nuevas soluciones. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		Cuando la parcela exceda de una superficie de 150 m ² s, el fondo edificable no podrá ser superior a 12 m. Para las parcelas que tienen linderos frontal a la Plaza de La Rosa no se fija fondo edificable máximo
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Turístico de carácter rural, comercio en planta baja ligado al residencial, administrativo, cultural, social, recreativo y deportivo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

190/239

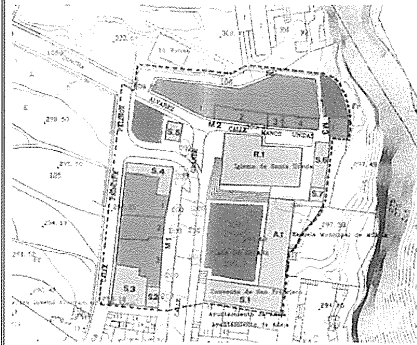
ANEXO I DE LA ORDENACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-4. EDIFICACIÓN CERRADA 4

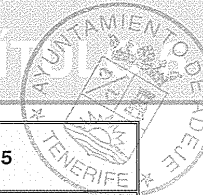
Ámbito y uso característico		La zona U18-4, Edificación Cerrada 4, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-4. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación.																			
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s																			
	Longitud mínima de linderos	Frontal																			
		Laterales																			
	Testerero																				
Círculo inscribible																					
Edificabilidad		2,70 m ² t/m ² s																			
Tipología		Cerrada																			
Ocupación máxima		100 %																			
Altura de edificación	Número de plantas	3.																			
	Metros	10,50																			
Separación a linderos	Vía pública																				
	Laterales																				
	Testeros																				
Fondo de edificación																					
Densidad		25 m ² t / habitante																			
Aparcamiento		1 plaza por cada 100 m ² t o 1 plaza por vivienda, en parcelas superiores a 200 m ² s.																			
Usos	Predominante	Residencial																			
	Complementario	Comercio en planta baja, ligado al uso residencial																			
Condiciones de ordenación		<p>La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda.</p> <p>La estructura parcelaria queda reflejada en el gráfico y cuadro siguientes y se podrá modificar mediante Proyecto de Parcelación, pero cumpliendo las condiciones, por un lado de no variar la forma y superficie total de las diferentes manzanas y por otro, la del tamaño de la parcela mínima. Sin necesidad de Proyecto de Parcelación se podrán unir dos o más parcelas de una manzana siempre y cuando se desarrollen mediante un proyecto edificatorio unitario.</p> <p>El cuadro de características de la manzana es el siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Parcela</th> <th>Superficie m²s</th> <th>Edificabilidad m²t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">M1</td> <td>1</td> <td>336</td> <td>907,20</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>202</td> <td>545,40</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>325</td> <td>877,50</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>863</td> <td>2.330,10</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.</p>		Manzana	Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t	M1	1	336	907,20	2	202	545,40	3	325	877,50	TOTAL		863	2.330,10
Manzana	Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t																		
M1	1	336	907,20																		
	2	202	545,40																		
	3	325	877,50																		
TOTAL		863	2.330,10																		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

191/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-5. EDIFICACIÓN CERRADA 5

Ámbito y uso característico		La zona U18-5, Edificación Cerrada 5, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-5. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación																														
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s																														
	Longitud mínima de linderos	Frontal																														
		Laterales																														
		Testero																														
	Círculo inscribible																															
Edificabilidad		1,80 m ² /m ² s																														
Tipología		Cerrada																														
Ocupación máxima		100 %																														
Altura de edificación	Número de plantas	2.																														
	Metros	7,50																														
Separación a linderos	Vía pública																															
	Laterales																															
	Testeros																															
Fondo de edificación																																
Densidad		25 m ² / habitante																														
Aparcamiento		1 plaza por cada 100 m ² o 1 plaza por vivienda, en parcelas superiores a 200 m ² s.																														
Usos	Predominante	Residencial																														
	Complementario	Comercio en planta baja, ligado al uso residencial																														
Condiciones de ordenación		<p>La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda.</p> <p>La estructura parcelaria queda reflejada en el gráfico y cuadro siguientes y se podrá modificar mediante Proyecto de Parcelación, pero cumpliendo las condiciones, por un lado de no variar la forma y superficie total de las diferentes manzanas y por otro, la del tamaño de la parcela mínima. Sin necesidad de Proyecto de Parcelación se podrán unir dos o más parcelas de una manzana siempre y cuando se desarrollen mediante un proyecto edificatorio unitario.</p> <p>El cuadro de características de la manzana es el siguiente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Parcela</th> <th>Superficie m²s</th> <th>Edificabilidad m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">M2</td> <td>1</td> <td>880</td> <td>1.584,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>148</td> <td>266,40</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>39</td> <td>70,20</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>89</td> <td>160,20</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>1.156</td> <td>2.080,80</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>1</td> <td>75</td> <td>135,00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>75</td> <td>135,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.</p>		Manzana	Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	M2	1	880	1.584,00	2	148	266,40	3	39	70,20	4	89	160,20	TOTAL		1.156	2.080,80	M3	1	75	135,00	TOTAL		75	135,00
Manzana	Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²																													
M2	1	880	1.584,00																													
	2	148	266,40																													
	3	39	70,20																													
	4	89	160,20																													
TOTAL		1.156	2.080,80																													
M3	1	75	135,00																													
TOTAL		75	135,00																													



NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



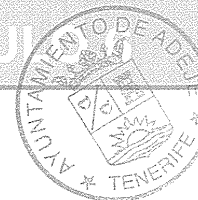
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-6. EDIFICACIÓN A CONSERVAR

Ámbito y uso característico		La zona U18-6, Edificación a Conservar, 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 U18-6. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación La actual de la parcela																					
Parcela mínima	Superficie																						
	Longitud mínima de linderos	Frontal																					
		Laterales																					
	Testero																						
Círculo inscribible																							
Edificabilidad		La actual de la parcela																					
Tipología		Cerrada																					
Ocupación máxima		La actual de la parcela																					
Altura de edificación	Número de plantas	El existente																					
	Metros	Los actuales																					
Separación a linderos	Vía pública																						
	Laterales																						
	Testeros																						
Condiciones de ordenación		<p>Se mantendrá la edificación Las condiciones particulares para las Manzanas S2 y S5, son las siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Superficie m²s</th> <th>Edificabilidad m²</th> <th>Ocupación %</th> <th>Altura nºp-m</th> <th>Usos permitidos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S2</td> <td>55</td> <td>110,00</td> <td>100</td> <td>La existente</td> <td>Social, Cultural (1)</td> </tr> <tr> <td>S5</td> <td>56</td> <td>56,00</td> <td>100</td> <td>La existente</td> <td>Social, Cultural (1)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1). Se podrá disponer cualquier otro uso dotacional diferente del propio, según las necesidades y prioridades del Ayuntamiento.</p> <p>La manzana S2 es una casa del siglo XVII que se declara a conservar con el mantenimiento de la edificación y la parcela S5 es asimismo una casa del siglo XVI-XVII, que manteniendo la edificación existente se posibilita su rehabilitación para el uso previsto. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.</p>				Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos	S2	55	110,00	100	La existente	Social, Cultural (1)	S5	56	56,00	100	La existente	Social, Cultural (1)
Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos																		
S2	55	110,00	100	La existente	Social, Cultural (1)																		
S5	56	56,00	100	La existente	Social, Cultural (1)																		
Fondo de edificación																							
Densidad																							
Aparcamiento																							
Usos	Predominante	Residencial																					
	Complementario	Turístico de carácter rural, comercio en planta baja ligado al uso residencial, administrativo, cultural, social, recreativo																					
	Prohibidos																						

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

193/239

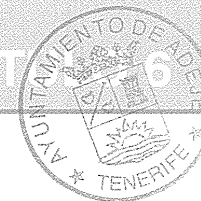
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-7. EDIFICACIÓN CERRADA 6

Ámbito y uso característico		La zona U18-7, Edificación Cerrada 6, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-7. Las determinaciones para las parcelas incluidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Casa Fuerte y Entorno (1997), se remiten en sus determinaciones a este documento, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s, excepto la parcela existente de superficie inferior que se asume como mínima en su cuantía.
	Longitud mínima de linderos	
	Frontal Laterales Testero	
	Círculo inscribible	
Edificabilidad		2,70 m ² /m ² s
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		100 %
Altura de edificación	Número de plantas	3
	Metros	10,50
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. En el caso de reforma urbana se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en las calles y plazas, integrándolas en las nuevas soluciones. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		
Densidad		25 m ² / habitante
Aparcamiento		1 plaza por cada 100 m ² o 1 plaza por vivienda, en parcelas superiores a 200 m ² s.
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Comercio en planta baja, ligado al uso residencial
	Prohibidos	

NORMAS URBANÍSTICAS TÍT



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-8. EDIFICACIÓN CERRADA 7

Ámbito y uso característico		La zona U18-8, Edificación Cerrada 7, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-8. Las determinaciones para las parcelas incluidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Casa Fuerte y Entorno (1997), se remiten en sus determinaciones a este documento, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación.
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
		Testero
	Círculo inscribible	
Edificabilidad		1,80 m ² t/m ² s
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		100 %
Altura de edificación	Número de plantas	2
	Metros	7,50
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		La altura mínima será de una planta menos que la máxima que le corresponda. En el caso de reforma urbana se respetará el arbolado y los elementos arquitectónicos existentes en las calles y plazas, integrándolas en las nuevas soluciones. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Fondo de edificación		
Densidad		25 m ² t / habitante
Aparcamiento		1 plaza por cada 100 m ² t o 1 plaza por vivienda, en parcelas superiores a 200 m ² s.
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Comercio en planta baja, ligado al uso residencial
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

195/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-9. EQUIPAMIENTO A CONSERVAR

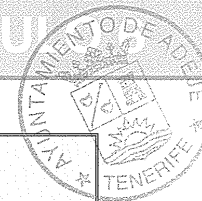
Ámbito y uso característico		La zona U18-9, Equipamiento a Conservar, está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código U18-9. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación												
Parcela mínima	Superficie	La actual de la parcela												
	Longitud mínima de linderos	Frontal												
		Laterales												
	Testero													
Círculo inscribible														
Edificabilidad		La actual de la parcela												
Tipología		Cerrada												
Ocupación máxima		La actual de la parcela												
Altura de edificación	Número de plantas	El existente												
	Metros	Los actuales												
Separación a linderos	Vía pública													
	Laterales													
	Testeros													
Condiciones de ordenación		Se mantendrá la edificación Las condiciones particulares para la Manzana R1 son las siguientes: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Manzana</th> <th>Superficie m²s</th> <th>Edificabilidad m²</th> <th>Ocupación %</th> <th>Altura nºp-m</th> <th>Usos permitidos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1</td> <td>685</td> <td>757,00</td> <td>100</td> <td>La existente</td> <td>Religioso</td> </tr> </tbody> </table> La manzana R1 es la Iglesia de Santa Úrsula que se declara a conservar con el mantenimiento de la edificación. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos	R1	685	757,00	100	La existente	Religioso
Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos									
R1	685	757,00	100	La existente	Religioso									
Fondo de edificación														
Densidad														
Aparcamiento														
Usos	Predominante	Social o cualquier otro dotacional, según las necesidades y prioridades del Ayuntamiento.												
	Complementario													
	Prohibidos													

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

196/239

ALCALDESA DE ADEJE: ANA MARGALITA GARCÍA GONZÁLEZ. CONCEJAL: ANA MARGALITA GARCÍA GONZÁLEZ. CONCEJAL: ANA MARGALITA GARCÍA GONZÁLEZ.

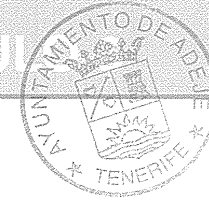
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-10. DOTACIONAL A CONSERVAR

Ámbito y uso característico		La zona U18-10, Dotacional a Conservar, 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 U18-10. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación																			
Parcela mínima	Superficie	La actual de la parcela																			
	Longitud mínima de linderos	Frontal																			
		Laterales																			
		Testero																			
	Círculo inscribible																				
Edificabilidad		La actual de la parcela																			
Tipología		Cerrada																			
Ocupación máxima		La actual de la parcela																			
Altura de edificación	Número de plantas	El existente																			
	Metros	Los actuales																			
Separación a linderos	Vía pública																				
	Laterales																				
	Testeros																				
Condiciones de ordenación		<p>Se mantendrá la edificación Las condiciones particulares para las Manzanas S1 y A1, son las siguientes:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Parcela</th> <th>Superficie m²s</th> <th>Edificabilidad m²l</th> <th>Ocupación %</th> <th>Altura nºp-m</th> <th>Usos permitidos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S1</td> <td>345</td> <td>414,00</td> <td>100</td> <td>La existente</td> <td>Social, Cultural (1)</td> </tr> <tr> <td>A1</td> <td>450</td> <td>900,00</td> <td>100</td> <td>2 - 7,5</td> <td>Administrativo (1)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1). Se podrá disponer cualquier otro uso dotacional diferente del propio, según las necesidades y prioridades del Ayuntamiento.</p> <p>La parcela S1 contiene la antigua iglesia del Convento de San Francisco, que se declara a conservar con el mantenimiento de la edificación Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/ habitante.</p>		Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² l	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos	S1	345	414,00	100	La existente	Social, Cultural (1)	A1	450	900,00	100	2 - 7,5	Administrativo (1)
Parcela	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² l	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos																
S1	345	414,00	100	La existente	Social, Cultural (1)																
A1	450	900,00	100	2 - 7,5	Administrativo (1)																
Fondo de edificación																					
Densidad																					
Aparcamiento																					
Usos	Predominante	Administrativo, social, cultural o cualquier otro dotacional																			
	Complementario																				
	Prohibidos																				

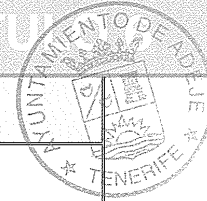
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-11. DOTACIONAL

Ámbito y uso característico		La zona U18-11, Dotacional a Conservar, 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 U18-11. Las determinaciones para las parcelas comprendidas dentro del Plan Especial de Protección del ámbito de la Iglesia de Santa Úrsula y entorno, se remiten al PERI aprobado el 11 de Julio de 2001 y las determinaciones para las parcelas incluidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Casa Fuerte y Entorno (1997), se remiten en sus determinaciones a este documento, teniendo carácter indicativo lo especificado a continuación.
Parcela mínima	Superficie	La actual de la parcela
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
		Testero
Edificabilidad		La actual de la parcela. Para la parcela CF1, 2.915 m ² .
Tipología		
Ocupación máxima		La actual de la parcela. Para la parcela CF1, 2315 m ² s.
Altura de edificación	Número de plantas	El existente
	Metros	Los actuales
Usos	Predominante	Administrativo, social, cultural o cualquier otro dotacional
	Complementario	
	Prohibidos	

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



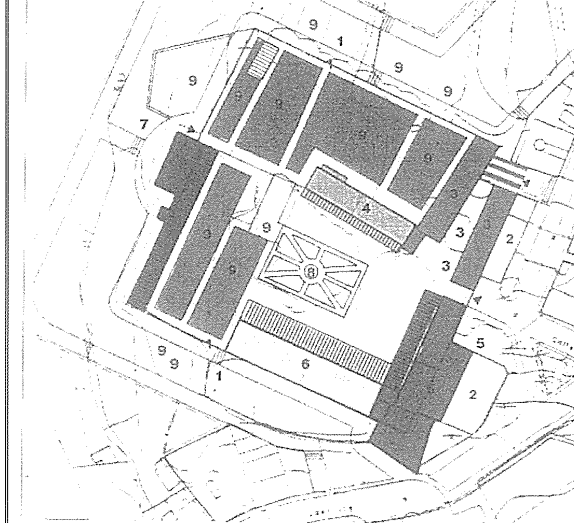
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-18. ADEJE CASCO. ZONA U18-11. DOTACIONAL

Las condiciones particulares para las Manzanas S3; S4; S6 y S7, son las siguientes:

Manzana	Superficie m ² s	Edificabilidad m ²	Ocupación %	Altura nºp-m	Usos permitidos
S3	223	446,00	100	2 - 7,5	Social, Cultural (1)
S4	140	280,00	100	2 - 7,5	Social, Cultural (1)
S6	120	240,00	100	2 - 7,5	Social, Cultural (1)
S7	36	72,00	100	2 - 7,5	Social, Cultural (1)

(1). Se podrá disponer cualquier otro uso dotacional diferente del propio, según las necesidades y prioridades del Ayuntamiento.

En la Manzana S7, Se acondicionará el osario para conservar el espacio de valor simbólico e histórico. Para el entorno de Casa Fuerte se tendrán en cuenta los siguientes condiciones:



- a. Restauración-reconstrucción de toda la muralla perimetral utilizando mampostería. 2. Demolición de lo existente y creación de una zona de Jardín. 3. Rehabilitación de las 2 naves existentes de la planta dedicando un uso de Área de Servicios (460 m²). Cubierta a cuatro aguas. Para facilitar el acceso de este área se permite en la parte de peatonal, señalada en el plano adjunto, su cubrimiento, pero siempre y cuando no se elimine la permeabilidad de paso de dicho peatonal. 4. Rehabilitación de la edificación de 2 plantas, para uso de Talleres, posibilitando según las necesidades del Ayuntamiento, la utilización como área residencial-turística de uso ocasional y con una capacidad máxima de 28 habitantes. Edificabilidad total 600 m². 5. Rehabilitación de la Torre del Homenaje, Bastión y Nave de Troneras, para el uso de Museo Histórico, posibilitando el recorrido de las cubiertas y hacia el interior la creación de una galería abierta. Parte de la zona tendrá un uso administrativo. La edificabilidad total es de 660 m². 6. Reconstrucción de esta zona (naves de la fachada Sur) para la utilización en parte como Museo (podría ser Etnográfico) en 2 plantas, y Salón de Usos Múltiples en 1

planta. Además se creará una galería acristalada, proyectada hacia el interior. La edificabilidad total es de 540 m². 7. Reconstrucción-Rehabilitación (de lo existente) de la antigua cocina para uso de Casa del Vino (2 plantas). Se creará un pórtico-galería volcado hacia el interior. La edificabilidad total es de 445 m². 8. Recuperación del Jardín histórico (que figura en el grabado de Marcial Gil Velázquez Curbelo), con la demolición de chamizos existentes, rematando el resto del patio central de forma que se recuperen los empedrados originales. 9. Recuperación de las huertas, escenificando, con la apoyatura del abancalamiento existente, diferentes cultivos agrícolas: papas, tomates, etc- Se crearán una serie de recorridos peatonales. Se permitirá una pequeña edificación, de apoyo a esta zona, dedicada a cuarto de aperos. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante.

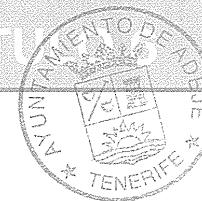
Condiciones de ordenación

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ELABORACION DE: I. GARCIA MARTINEZ, DIRECTOR DEL PLAN, Y J. GARCIA MARTINEZ, INGENIERO DE OBRAS PUBLICAS

8

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO



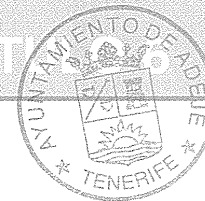
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-19. EL CERCO. ZONA U19-1. EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Ámbito y uso característico		La zona U19-1, Edificación 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 U19-1.
Parcela mínima	Superficie	400 m ² s
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testero	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		2 m ² /m ² s.
Tipología		Libre
Ocupación máxima		
Altura de edificación	Número de plantas	2, con posibilidad de una 3ª en un 30% de la 2ª
	Metros	10,0 m
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	Entre parcelas edificables 3 m como mínimo
	Testeros	Entre parcelas edificables 3 m como mínimo
Separación de edificios		5 m, como mínimo
Longitud máxima de fachada		55 m.
Condiciones de ordenación		En la zona verde que se encuentra ubicada en el espacio delimitado por las parcelas con la calificación de esta zona, se posibilita desarrollar a nivel subterráneo un aparcamiento al objeto de paliar, en la medida de lo posible el déficit de aparcamiento de la zona. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.
Usos	Predominante	Dotacional, en todas sus variantes
	Complementario	
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

B

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



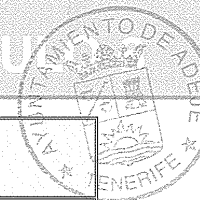
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-1. VIVIENDA ALTURA MEDIA

Ámbito y uso característico		La zona U20-1, Vivienda Altura Media, 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 U20-1.	
Parcela mínima	Superficie	75 m ² s	
	Longitud mínima de linderos	Frontal	6 m
		Laterales	
	Testero		
	Círculo inscribible	8 m	
Edificabilidad		<p>Las plantas sótano computarán en un 30% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarían. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 15%.</p> <p>Las plantas de semisótano computarán en un 60% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarían. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 30%.</p> <p>Los cuerpos volados y las escaleras y pasillos de circulación exterior computarán como superficie edificada en un 100%, si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos.</p> <p>Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área que tengan una altura libre no menor de 1,50 m y en un 50% en el resto de la planta. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su superficie real.</p>	
Tipología		Cerrada	
Ocupación máxima			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

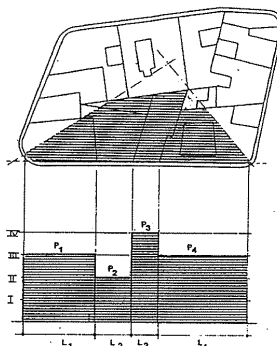
ÁMBITO URBANÍSTICO DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIA DE LOS TERRENOS DE USO RESIDENCIAL EN LA ZONA U20-1

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO II



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-1. VIVIENDA ALTURA MEDIA

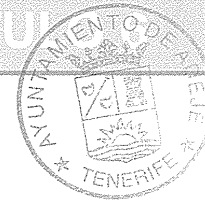
Altura de edificación	Número de plantas	<p>1. Para la determinación de la altura media de un tramo de calle, se proyectarán todas las edificaciones comprendidas en las parcelas que tienen frente a dicho tramo dentro de las líneas bisectrices de los ángulos de sus esquinas, sobre el plano vertical coincidente con la alineación exterior y perpendicularmente a éste según se expresa en el gráfico adjunto; la altura media X del tramo de fachada será: $X = \frac{\sum Pn \cdot Ln}{\sum Ln}$ Siendo</p> <p>Pn :la altura en número de plantas de cada unidad de la proyección con altura diferente. Ln :la longitud de cada unidad de proyección (longitud de alineación exterior o fachada).</p> <p>2. La determinación de la altura media se hará con arreglo al siguiente método:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, los solares. - Se excluirán, así mismo a todos los efectos, los espacios de parcela no ocupados por edificación susceptible de ser proyectada. - Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, las proyecciones de mayor altura dentro del tramo, siempre que la suma de sus longitudes de proyección sea superior al diez por ciento (10%) de la longitud total de la fachada del tramo, e inferior al treinta por ciento (30%) de dicha longitud. - En la determinación de la altura media, se considera longitud total de la fachada del tramo, la distancia media sobre la alineación exterior entre las esquinas o la proyección del punto medio del chaflán si existiera. - Se excluirán igualmente por cálculo las proyecciones de menor altura en iguales condiciones que las de mayor altura. <p>3. Para la determinación de la altura media de un tramo de calle quebrado se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado anterior a excepción de que se dejarán sin proyectar las construcciones incluidas en las superficies definidas por las perpendiculares a las líneas de las fachadas trazadas desde el punto de inflexión de la recta.</p> <p>4. Para la determinación de la altura media de un tramo de calle curvo se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado 2 a excepción de que la proyección de las edificaciones se realizará sobre el plano de alineación siguiendo los radios de circunferencia o circunferencias en que pudiera simplificarse la curva. Se dejarán sin proyectar las zonas en donde pudiera existir superposición de proyecciones.</p> <p>5. Si la altura fuese uniforme, se tomará su dimensión en número de plantas como valor de la altura media.</p> <p>6. En cualquier caso, la altura no será inferior a dos (2) plantas.</p>
	Metros	
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testeros	
Condiciones de ordenación		<p>Los proyectos atenderán a la armonización de los sistemas de cubiertas, cornisas, aleros impostas, zócalos, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Los cuerpos volados serán inferiores a 1 m. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m³/habitante.</p>
Fondo de edificación		20 m



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

202/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-1. VIVIENDA ALTURA MEDIA

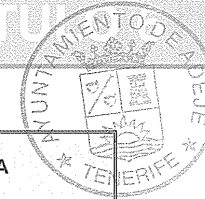
Aparcamiento		Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento que se establecen en el presente apartado. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda. Los aparcamientos necesarios se podrán situar en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana. 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	En planta baja, local comercial, bares y restaurantes, equipamiento comunitario y aparcamiento
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

203/239

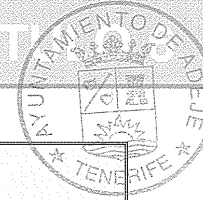
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-2. COLECTIVA MANZANA CERRADA

Ámbito y uso característico		La zona U20-2, Colectiva Manzana Cerrada, 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 U20-2.	
Parcela mínima	Superficie	150 m ² s	
	Longitud de linderos	Frontal	Como mínimo 10 m
		Laterales	El fondo máximo de parcela será de 23 m o la mitad de la dimensión de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se podrá aumentar este fondo.
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,60 m ² /m ² s Las plantas sótano computarán en un 30% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 15%. Las plantas de semisótano computarán en un 60% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 30%. Los cuerpos volados y las escaleras y pasillos de circulación exterior computarán como superficie edificada en un 100%, si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área que tengan una altura libre no menor de 1,50 m y en un 50% en el resto de la planta. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su superficie real.	
Tipología		Cerrada	
Ocupación máxima		90 %	
Altura de edificación	Número de plantas	2	
	Metros	7,00. En el local de planta baja 3,50 m.	
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación		Los proyectos atenderán a la armonización e los sistemas de cubiertas, cornisas, aleros impostas, zócalos, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Los cuerpos volados serán inferiores a 1 m y la longitud de los cerrados debe ser igual a la de los abiertos. Se permiten balcones con una longitud máxima del 25 % de la de la fachada. Se prohíben los retranqueos y patios de fachada. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Fondo de edificación		20 m en planta baja y 12 m en las restantes	
Aparcamiento		Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento que se establecen en el presente apartado. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda. Los aparcamientos necesarios se podrán situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana. 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 colectivo	
	Complementario	Comercio, oficinas, comercio mayorista talleres domésticos, almacén, equipamiento comunitario, aparcamiento y dotacional, siempre que no resulten compatibles con el predominante.	
	Prohibidos		

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



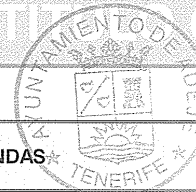
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-3. COLECTIVA CERRADA

Ámbito y uso característico		La zona U20-3. Colectiva Cerrada, 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 U20-3.
Parcela mínima	Superficie	
	Longitud mínima de linderos	Frontal 10 m Laterales 20 m, salvo en manzanas cuya dimensión medida en el sentido del fondo de la parcela, sea inferior a 40 m, en cuyo caso el fondo mínimo será la mitad de la manzana Testero
	Círculo inscribible	
	Edificabilidad	3,00 m ² /m ² s Las plantas sótano computarán en un 30% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 15%. Las plantas de semisótano computarán en un 60% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 30%. Los cuerpos volados y las escaleras y pasillos de circulación exterior computarán como superficie edificada en un 100%, si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área que tengan una altura libre no menor de 1,50 m y en un 50% en el resto de la planta. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su superficie real.
Tipología	Cerrada	
Ocupación máxima	100 % en planta baja y del 90 % en el resto de ellas	
Altura de edificación	Número de plantas 4. En la manzana que linda con el espacio V3- deberá tener 4 plantas Metros 13,50	
Separación a linderos	Vía pública Laterales Testeros	
Condiciones de ordenación	Los proyectos atenderán a la armonización e los sistemas de cubiertas, cornisas, aleros impostas, zócalos, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Los cuerpos volados serán inferiores a 1 m y la longitud de los cerrados debe ser igual a la de los abiertos.. Se permiten balcones con una longitud máxima del 25 % de la de la fachada Se prohíben los retranqueos y patios de fachada Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Fondo de edificación	20 m en planta baja y 12 m en las restantes	
Aparcamiento	Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento que se establecen en el presente apartado. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda. Los aparcamientos necesarios se podrán situar en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana. 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 colectivo de viviendas sociales Complementario Dotacional, Equipamiento comunitario y aparcamiento. En fachadas que den a viario principal, espacio libre o plaza se permite el uso comercial y de bares y restaurantes. Ninguno de estos usos deberá ser incompatible con el predominante Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

205/239

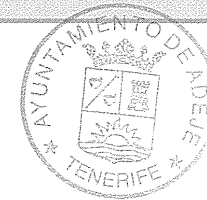
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-4. COLECTIVA DE VIVIENDAS

Ámbito y uso característico		La zona U20-4, Colectiva de Viviendas, 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 U20-4.	
Parcela mínima	Superficie	150 m ²	
	Longitud de linderos	Frontal	Como mínimo 10 m
		Laterales	El fondo máximo de parcela será de 25 m pudiéndose adaptar este a las condiciones de la parcelación resultante debido a su colindancia con la edificación existente. Se permiten fondos mayores en las fachadas a dos espacios públicos
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		2,30 m ² /m ² s. Las plantas sótano computarán en un 30% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 15%. Las plantas de semisótano computarán en un 60% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 30%. Los cuerpos volados y las escaleras y pasillos de circulación exterior computarán como superficie edificada en un 100%, si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área que tengan una altura libre no menor de 1,50 m y en un 50% en el resto de la planta. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su superficie real.	
Tipología		Cerrada	
Ocupación máxima		90 %	
Altura de edificación	Número de plantas	3	
	Metros	9,40. En el local de planta baja 3,50 m	
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación		Los proyectos atenderán a la armonización e los sistemas de cubiertas, cornisas, aleros impostas, zócalos, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Los cuerpos volados serán inferiores a 1 m y la longitud de los cerrados debe ser igual a la de los abiertos. Se permiten balcones con una longitud máxima del 25 % de la de la fachada. Se prohíben los retranqueos y patios de fachada. Se permiten los patios de medianeras. Se tolerará más fondo de parcela en aquellas que tengan fachadas a dos calles o a calle y espacio libre. La altura de coronación será no superior a 10,50 m. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Fondo de edificación		20 m en planta baja y 12 m en las restantes	
Aparcamiento		Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento que se establecen en el presente apartado. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda. Los aparcamientos necesarios se podrán situar en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana. 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 colectivo	
	Complementario	Comercial, Oficinas, Almacenes y talleres domésticos, equipamiento comunitario, aparcamiento y dotacional, siempre que no resulten incompatibles con el previsto	
	Prohibidos	Comercial en calles peatonales y en las manzanas en las que tres de sus fachadas sean peatonales	

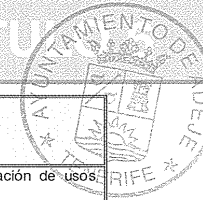
NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-5. DOTACIONAL DOCENTE

Ámbito y uso característico	La zona U20-5, Dotacional Docente, 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 U20-5.	
Edificabilidad		
Ocupación máxima		
Altura de edificación	Número de plantas	
	Metros	
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testereros	
Condiciones de ordenación	Las determinaciones serán las propias de la Consejería de Educación. La superficie de solar será de 10 m ² s por alumno. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ /habitante.	
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Docente
	Complementario	
	Prohibidos	Residencial y turístico

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-6. DOTACIONAL SOCIAL

Ámbito y uso característico		La zona U20-6, 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 U20-6.	
Parcela mínima	Superficie	150 m ² s	
	Longitud de linderos	Frontal	Como mínimo 10 m
		Laterales	El fondo máximo de parcela será de 23 m o la mitad de la dimensión de la manzana en ese punto. En parcelas con fachada anterior y posterior se podrá aumentar este fondo.
		Testero	
Círculo inscribible			
Edificabilidad		1,60 m ² /m ² s. Las plantas sótano computarán en un 30% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 15%. Las plantas de semisótano computarán en un 60% de su dimensión real, excepto si se dedican a aparcamiento obligatorio o asignado según el uso y los estándares dimensionales de estas normas que no computarán. Si se dedican a aparcamiento por encima del estándar obligatorio, hasta un máximo del doble de las plazas obligatorias la superficie de sótano computará al 30%. Los cuerpos volados y las escaleras y pasillos de circulación exterior computarán como superficie edificada en un 100%, si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área que tengan una altura libre no menor de 1,50 m y en un 50% en el resto de la planta.. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su superficie real.	
Tipología		Cerrada	
Ocupación máxima		90 %	
Altura de edificación	Número de plantas	2	
	Metros	7,00. En el local de planta baja 3,50 m.	
Separación a linderos	Vía pública		
	Laterales		
	Testeros		
Condiciones de ordenación		Los proyectos atenderán a la armonización e los sistemas de cubiertas, cornisas, aleros impostas, zócalos, coronación, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. La composición dela planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Los cuerpos volados serán inferiores a 1 m y la longitud delos cerrados debe ser igual a la de los abiertos.. Se permiten balcones con una longitud máxima del 25 % de la de la fachada Se prohíben los retranqueos y patios de fachada Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Fondo de edificación		20 m en planta baja y 12 m en las restantes	
Aparcamiento		Los aparcamientos necesarios se podrán situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación o mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana. 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	Social y guardería	
	Complementario		
	Prohibidos	Residencial y turístico	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

208/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 6



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-7. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS		
Ámbito y uso característico	La zona U20-7, Dotacional de Infraestructuras, 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 U20-7.	
Edificabilidad		
Ocupación máxima		
Altura de edificación	Número de plantas	
	Metros	
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testereros	
Condiciones de ordenación		
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Infraestructuras de abastecimiento
	Complementario	
	Prohibidos	

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-20. ARMEÑIME. ZONA U20-8. DOTACIONAL DEPORTIVO		
Ámbito y uso característico	La zona U20-8, 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 U20-8.	
Edificabilidad		
Ocupación máxima	60 %	
Altura de edificación	Número de plantas	2
	Metros	
Separación a linderos	Vía pública	
	Laterales	
	Testereros	
Condiciones de ordenación	El 25% de la parcela deberá destinarse a ajardinamiento y arbolado Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.	
Aparcamiento		
Usos	Predominante	Deportivo
	Complementario	
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

209/239

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO I



CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO AU-21. LOS MENORES. ZONA U21-1. RESIDENCIAL CERRADA

Ámbito y uso característico		La zona U21-1, Residencial Cerrada, 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 U21-1.
Parcela mínima	Superficie	150 m ² s. En caso de solares entre 75 m ² s y 150 m ² s, excepcionalmente, se podrán edificar cumpliendo todas las condiciones urbanísticas excepto las de plazas de aparcamiento.
	Longitud mínima de linderos	Frontal
		Laterales
	Testero	
Círculo inscribible		
Edificabilidad		1,60 m ² t/m ² s
Tipología		Cerrada
Ocupación máxima		80%
Altura de edificación	Número de plantas	2
	Metros	7,50 m. Para edificaciones en pendientes superiores al 10% se podrá aumentar, en los puntos inferiores, por cada 1% que supere el 10%, 0,10 m y como máximo 0,50 m. Por ninguna circunstancia se podrá superar en ningún punto de las diferentes fachadas la condición anterior, para lo cual, si es necesario, se realizarán los escalonamientos oportunos, tanto longitudinal como transversalmente.
Separación a linderos	Vía pública	2 m
	Laterales	Opcionalmente se podrán separar de estos linderos 2 m como mínimo. En caso de adosamiento se tendrá que generar una ruptura del mismo a los 6 m como máximo, a no ser que sea ya medianero o exista mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes para que esos linderos sea medianeros.
	Testeros	Opcionalmente se podrán separar de estos linderos 2 m como mínimo. En caso de adosamiento se tendrá que generar una ruptura del mismo a los 6 m como máximo, a no ser que sea ya medianero o exista mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes para que esos linderos sea medianeros.
Condiciones de ordenación		Se prohíbe el acceso directo desde la TF-82 (C-822) a cualquier parcela salvo a aquéllas cuyos usos estén vinculados al mantenimiento y funcionalidad de la carretera. Se deberá garantizar una reserva de almacenamiento de agua de 1 m ³ / habitante.
Densidad		25 m ² t/ habitante, con carácter estimativo – orientativo.
Aparcamiento		1 plaza cada 200 m ² t o 1 plaza por vivienda
Usos	Predominante	Residencial
	Complementario	Comercial, con la condición de estar ligado al uso residencial, administrativo y turístico de carácter rural. En cualquier caso la edificabilidad global dedicada a estos usos no superará el 15% de la total asignada a la zona residencial. Dotacional público.
	Prohibidos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

210/239