

**ANEXO I:**

**I.- INFORME URBANISTICO PIEZA 09008 DEL PMM COSTA ADEJE**



# Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

REGISTRO GENERAL DE SALIDA  
Ayuntamiento de Adeje -212 (discip)  
Fecha:05-10-2016 N°:27.331



38001 A 212S10017B



**CVE** 1P62474Z1R426Z2H0ITV  
**Expediente:** 2121010MW  
**Documento:** 21210S1Q0  
**Interesado:** ACTUAL PROPERTIES S.L.  
**Asunto:** CERTIFICACION URBANISTICA DE PIEZA 09008 PMM COSTA ADEJE  
**Localización** SECTOR S15 CALDERA DEL REY

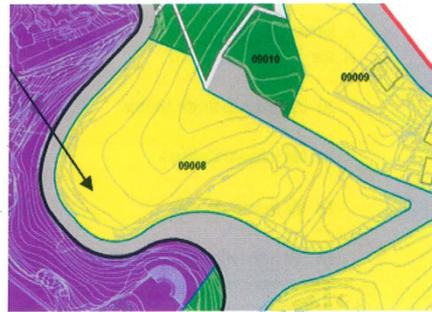
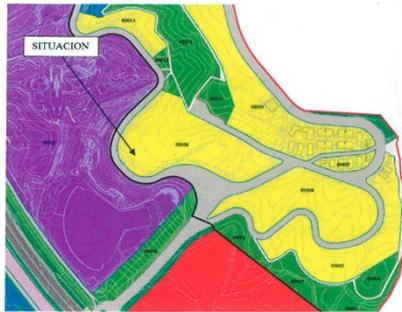
**Destinatario:**  
D. RICARDO ESQUIVEL SANCHEZ  
ACTUAL PROPERTIES S.L.  
Calle LONDRES, RDAL HABITAT DEL  
DUQUE, VIV. Nº 5  
38660-ADEJE  
S C TENERIFE

HÉCTOR GALLEGO DEL POZO, SECRETARIO EN EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ADEJE (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

### CERTIFICO:

Que por la Oficina Técnica Municipal se ha emitido informe, con fecha 30 de septiembre de 2016, suscrito por el Arquitecto Técnico D<sup>a</sup> María Elena Reyes González, de la siguiente trascripción:

"(...) Visto el expediente instruido a instancia de ACTUAL PROPERTIES S.L., por la que SOLICITA CERTIFICACION URBANISTICA DE PIEZA 09008 P.M.M. COSTA ADEJE, conforme a plano de situación conjuntamente aportado; el Técnico que suscribe tiene a bien informar que:



Atendiendo a la aprobación definitiva del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (22.05.2015) y entrada en vigor (24.07.2015) la normativa de aplicación del que se solicita información corresponde a lo determinado para la **PIEZA 09008** y es la recogida en las siguientes fichas:

### AREA URBANA 09: CAMPO DE GOLF LAS AMÉRICAS

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÁXIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SEPARACIÓN VÍDUA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN VÍDUA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN VÍDUA A LINDERO POSTERIOR (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
09008	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	40	2	0,44	Lucrativo	-



## Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

REA

Régimen Específico de Admisibilidad

REA: RS1	CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
<b>1 Ambientales y primarios</b>		
11 Medioambientales	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2 de superficie. Incompatible con el uso (81), (82) y (83)
12 Forestales	PROHIBIDO	
13 Agrícolas		
131 Huerto	PERMITIDO	
132 Explotación Agrícola	PROHIBIDO	
14 Ganaderos	PROHIBIDO	
15 Pesqueros	PROHIBIDO	
16 Cmegéticos	PROHIBIDO	
17 Mineros	PROHIBIDO	
<b>2 Industrial</b>		
21 Artesanía	PERMITIDO	En parcelas de hasta 500m2/s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
22 Industria	PROHIBIDO	
23 Taller		
231 Taller de reparación de objetos domésticos	PERMITIDO	En parcelas de hasta 500m2/s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
232 Taller de reparación de maquinaria	PROHIBIDO	
233 Taller de edición y artes gráficas	PERMITIDO	En parcelas de hasta 500m2/s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
234 Taller de oficios de la construcción y obra civil	PROHIBIDO	
24 Servicios a vehículos a motor		
241 Estación de servicio	PROHIBIDO	
242 Taller de servicio rápido	PERMITIDO	En parcelas de hasta 500m2/s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
243 Taller de servicio a vehículos	PROHIBIDO	
244 Inspección Técnica de vehículos	PROHIBIDO	
25 Almacenes	PROHIBIDO	
26 Instalaciones de desguace y reciclado	PROHIBIDO	
<b>3 Infraestructuras</b>		
<b>4 Equipamientos y espacios libres</b>		
41 Equipamiento institucional	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
42 Equipamiento sanitario	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
43 Equipamiento asistencial	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
44 Equipamiento educativo	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
45 Equipamiento cultural	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)

Página 2 de 6

Autenticidad verificable mediante Código de Verificación (COVE) 1P62474Z1R426Z2H0ITV en la sede electrónica:

[www.ayuntamientodeadeje.es](http://www.ayuntamientodeadeje.es)

Calle Grande nº1, 38670, Adeje. Tenerife / Tel.: 922 756 200 Fax: 922 710 40 / [www.adeje.es](http://www.adeje.es)



## Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

REGISTRO GENERAL DE SALIDA  
Ayuntamiento de Adeje -212 (discip)  
Fecha:05-10-2016 N°:27.331



38001 A 212S10017B

REA: RS1	CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
46	Equipamiento deportivo	
461	Espacio de juego y/o deportivo	Funcionalmente independiente. Incompatible con el uso (81)
462	Pista y/o campo deportivo al aire libre	Funcionalmente independiente. Incompatible con el uso (81)
463	Local y/o sala deportivos	Incompatible con el uso (81) y (82)
464	Pabellón y/o estadio deportivos	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
465	Complejo deportivo	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
466	Instalación deportiva extensiva	PROHIBIDO
467	Instalación para los deportes de motor	PROHIBIDO
468	Instalación deportiva especializada	PROHIBIDO
47	Espacios libres	PERMITIDO
48	Servicios funerarios	PROHIBIDO
49	Otros equipamientos	
491	Servicios veterinarios	En parcelas de hasta 1000m <sup>2</sup> s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
492	Cría, guarda y adiestramiento de animales	PROHIBIDO
493	Cementerio de animales	PROHIBIDO
494	Mataderos	PROHIBIDO
495	Correos y similares	En parcelas de hasta 1000m <sup>2</sup> s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
496	Servicios auxiliares	PROHIBIDO
5	Terciano	
51	Comercial	
511	Comercio minorista en espacios comunes	PROHIBIDO
512	Comercio minorista vinculado a la producción	En parcelas de hasta 500m <sup>2</sup> s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
513	Local comercial pequeño (< 400 m <sup>2</sup> sv)	PERMITIDO
514	Local comercial medio (400 - 2500 m <sup>2</sup> sv)	PROHIBIDO
515	Agrupación comercial media	PROHIBIDO
516	Gran equipamiento comercial	PROHIBIDO
517	Centro comercial	PROHIBIDO
518	Parque comercial	PROHIBIDO
52	Oficinas	
521	Despacho profesional	PERMITIDO
522	Local de oficinas	En parcelas de hasta 1000m <sup>2</sup> s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
523	Oficina mediana	PROHIBIDO
524	Agrupación de oficinas	PROHIBIDO

Página 3 de 6

Autenticidad verificable mediante Código de Verificación (COVE) 1P62474Z1R42622H01TV en la sede electrónica:

[www.ayuntamientodeadeje.es](http://www.ayuntamientodeadeje.es)

Calle Grande nº1, 38670, Adeje. Tenerife / Tel.: 922 756 200 Fax: 922 710 40 / [www.adeje.es](http://www.adeje.es)



## Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

REA:RS1	CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
525 Oficina grande	PROHIBIDO	
526 Complejo de oficinas	PROHIBIDO	
53 Investigación y servicios tecnológicos	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
<b>6 Recreativo</b>		
61 Hostelería		
611 Hostelería en espacios comunes	PROHIBIDO	
612 Provisión de comidas preparadas	PERMITIDO	
613 Bar	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
614 Restaurante	PERMITIDO	
615 Bar-restaurante	PERMITIDO	
616 Salón de banquetes	PERMITIDO	
62 Espectáculos y actividades recreativas		
621 Espectáculos públicos	PROHIBIDO	
622 Establecimiento de baile	PROHIBIDO	
623 Establecimiento de apuestas y/o juegos de azar	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
624 Local recreativo	PERMITIDO	
625 Exhibición de animales	PROHIBIDO	
626 Parque de ocio	PROHIBIDO	
627 Esparcimiento y ocio en complejos recreativos	PROHIBIDO	
63 Servicios personales		
631 Spa y análogos	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2s. Incompatible con el uso (81). Cuando el uso predominante sea (82), se permitirá también en la parte inferior del conjunto edificatorio, a modo de basamento, funcionalmente independiente y con acceso desde el espacio público.
632 Establecimiento de terapias naturales	PERMITIDO	
633 Centro de belleza	PERMITIDO	
634 Establecimiento de actividades sexuales	PROHIBIDO	
<b>7 Alojamiento turístico</b>	PROHIBIDO	
<b>8 Residencial</b>		
81 Vivienda unifamiliar independiente	CARACTERÍSTICO	
82 Vivienda unifamiliar agrupada	PERMITIDO	
83 Vivienda colectiva	PROHIBIDO	
84 Residencia comunitaria	PERMITIDO	En edificio y parcela exclusiva



## Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

REGISTRO GENERAL DE SALIDA

Ayuntamiento de Adeje -212 (discip)

Fecha: 05-10-2016 N°: 27.331



38001 A 212S10017B

3. Se entiende por carácter de un uso pormenorizado el tipo de admisibilidad genérica del mismo en el inmueble o la parcela urbanística correspondiente. Mediante el carácter se establece si un uso puede y/o debe instalarse o no en el inmueble o en la parcela seleccionada. En el presente PMM se establecen los siguientes caracteres:
- a) **Característico (C):** El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM considera como normal en la pieza correspondiente y, por tanto, puede implantarse en cualquier parcela de la misma.
  - b) **Característico obligatorio (CO):** El uso pormenorizado que tenga asignado este carácter es el que el PMM establece que debe implantarse en todas y cada una de las parcelas de la pieza correspondiente en situación predominante. A estos efectos, salvo que se establezca otra determinación en el REA correspondiente, se entenderá que un uso pormenorizado se encuentra en situación predominante cuando la unidad espacial del mismo representa al menos el 70% de la superficie edificada del inmueble.
  - c) **Permitido (P):** Un uso pormenorizado que tenga asignado este carácter puede implantarse en cualquier parcela de las piezas correspondientes cumpliendo, en su caso, las condiciones complementarias de admisibilidad.
  - d) **Prohibido (PH):** Es todo uso pormenorizado que el planeamiento no admite en ninguna de las parcelas de la pieza correspondiente.
4. Las **condiciones complementarias de admisibilidad** de los usos pormenorizados son aquellas mediante las cuales el PMM establece, según convenga, los requisitos que deben cumplir los usos cuyo carácter no sea prohibido, para instalarse en las piezas correspondientes. Las condiciones complementarias de admisibilidad pueden referirse a cualquier aspecto que se considere relevante para la admisibilidad del uso concreto en las piezas reguladas por el correspondiente REA, tales como su disposición espacial en la parcela, la intensidad de su ejercicio o la relación con otros usos.
5. No se consideran condiciones complementarias de admisibilidad todas aquellas que debe cumplir un uso pormenorizado (o grupo de usos) en razón de su propia naturaleza y, consiguientemente, con independencia de su localización en el territorio, tales requisitos se denominan **condiciones sectoriales** y son establecidas por la normativa legal vigente (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc), el planeamiento territorial especial y, en su caso, por ordenanzas municipales. No obstante, el presente PMM incorpora en este Título de la Normativa algunas condiciones sectoriales sobre determinados usos pormenorizados (o grupos de éstos) que se han considerado necesarias para garantizar la correcta ordenación.
6. En consecuencia, la admisibilidad de un uso pormenorizado concreto a través del correspondiente REA no exime del cumplimiento de las condiciones generales de carácter sectorial, además de las que procedan de las particulares contenidas en este Capítulo.

*En el caso de que se intente materializar el aumento de aprovechamiento (si en su caso lo hubiera) en virtud del Planeamiento vigente (Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje) por parte del promotor, se tendrá que realizar previamente el correspondiente Convenio de Gestión con el Ayuntamiento, en consonancia con las condiciones de gestión establecidas en dicho documento.*

*Los aspectos **urbanísticos no modificados** por el vigente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje figuran en las anteriores fichas con la abreviatura "**PGO**", remitiéndonos así para estos aspectos a la ficha urbanística de la ZONA S15-1 RESIDENCIAL, DEL SECTOR SO15 CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS, del Plan General de Ordenación de Adeje (Acuerdo de subsanación con aprobación definitiva de fecha 17 de Diciembre de 2.007, B.O.C. 258 de fecha 28 de Diciembre de 2007); las cuales mostramos a continuación.*

Página 5 de 6

Autenticidad verificable mediante Código de Verificación (COVE) 1P62474Z1R426Z2H0ITV en la sede electrónica:

[www.ayuntamientodeadeje.es](http://www.ayuntamientodeadeje.es)

Calle Grande nº1, 38670, Adeje, Tenerife / Tel.: 922 756 200 Fax: 922 710 40 / [www.adeje.es](http://www.adeje.es)



## Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,  
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD  
Urbanismo

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO15. . CAMPO DE GOLF LAS AMÉRICAS				
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS				
Zona S15-1. Residencial	Ámbito y uso característico		La zona S15-1 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 S15-1.	
	Parcela mínima	Superficie	500 m <sup>2</sup> .	
		Longitud mínima de linderos	Frontal	
			Laterales	
		Testero		
	Círculo inscribible		14 m	
	Edificabilidad		0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Ocupación máxima		40 % Asimismo, se permiten construcciones de sótano, que excedan de la superficie ocupada pero respeten los retranqueos exigidos, siempre y cuando no afloren a la superficie más de 1,50 m. incluido el forjado, y cuya cubrición deberán estar acabada con tratamiento de terraza o pavimento deportivo, o por un jardín. En todo caso dicha superficie libre habrá de estar ajardinada al menos en un 50 % de su superficie, para lo que se utilizarán las especies vegetales propias de la zona. El acondicionamiento de esta superficie libre se adaptará al máximo a la topografía del terreno, evitándose los movimientos excesivos de tierras, de tal manera que los abancalamientos no produzcan muros de contención que superen la altura aparente de 4 m. sobre el terreno urbanizado.	
	Altura de edificación	Número de plantas	2, salvo en las agrupaciones escalonadas que se desarrollen dentro de la línea de 45º a partir de una planta, que pueden tener 3 plantas.	
		Metros	7, salvo en las agrupaciones escalonadas que se desarrollen dentro de la línea de 45º a partir de 3,50 m, que pueden tener 10,50 m	
	Condiciones de ordenación		Se pueden ejecutar edificaciones adosadas que no presentarán muros no adosados sin tratar como fachadas y se realizarán como proyecto único. Cuando por las condiciones topográficas de la parcela la planta baja queda cerrada por tres de sus lados, sin que se puedan abrir en ellos huecos mayores de 30 cm., y abierta en su totalidad en el frente hacia la vía rodada, la misma tendrá la consideración de sótano, y por tanto no computa como superficie habitable, siempre que se cumpla que: a) Su destino sea exclusivamente el de garaje y acceso. b) La altura desde la rasante de la acera de la vía a que da frente hasta la cara superior del forjado, medida en el centro de la fachada, no es superior a 3,50 m. c) Que solo se abran en dicha fachada los huecos estrictamente necesarios para el acceso de vehículos y personas y para ventilación del garaje. En todo caso, el sótano si cuenta como una planta más.	
	Separación a linderos	Vía pública	5 m. a vías rodadas y 3 m. a otras vías y siempre mayor que la mitad de la altura	
		Laterales	3 m. y siempre mayor que la mitad de la altura	
Separación entre edificios		La altura menor de las fachadas de volúmenes separados o de las fachadas de un mismo volumen que se enfrenten, si poseen huecos de piezas habitables.		
Longitud máxima de bloque		En edificaciones adosadas las fachadas no pueden superar los 40 m		
Aparcamientos		1 plaza por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> .		
Usos	Predominante	Residencial unifamiliar o colectiva.		
	Complementario	Aparcamiento y garaje, ligado a la actividad residencial; Despachos profesionales o servicios prestados por el titular en su propia vivienda e instalaciones deportivas de carácter privado.		

Y para que conste y surta sus efectos correspondientes, expido y firmo el presente de orden y con el visto bueno de la Concejala del Área de Política Turística, Urbanismo y Accesibilidad; en la Villa de Adeje, a treinta de septiembre de dos mil dieciséis.

Vº Bº  
LA CONCEJALA

Doña Ermitas Méria Moreira García



Página 6 de 6

Autenticidad verificable mediante Código de Verificación (COVE) 1P62474Z1R426Z2H0ITV en la sede electrónica:

[www.ayuntamientodeadeje.es](http://www.ayuntamientodeadeje.es)

Calle Grande nº1, 38670, Adeje. Tenerife / Tel.: 922 756 200 Fax: 922 710 40 / [www.adeje.es](http://www.adeje.es)