



ESTUDIO DE DETALLE

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA
PARCELA UNICA A-3.10-A-3.11- A-3.12- A-3.13- A-3.14- A-3.15
EN LA PIEZA 09008 DEL PMM COSTA ADEJE,
en el Término Municipal de Adeje.**

PROMOTOR:
TUSAIS S.L

ARQUITECTO:
LEONARDO OMAR DIAZ

NOVIEMBRE 2017

INDICE DE LA MEMORIA:

MEMORIA INFORMATIVA:

- 1 - DATOS DEL ENCARGO
- 2 - PROMOTOR
- 3 - INFORMACION URBANISTICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- 1 - CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2 - OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3 - SOLUCION ADAPTADA
- 4 - JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

PLANOS:

- PU-G-01 - PLANO DE SITUACION
- PU-G-02 - PLANO DE LA OROGRAFÍA PREXISTENTE
- PU-G-03 - PLANO DE LA OROGRAFÍA PREXISTENTE. SECCIONES
- PU-G-04 - PLANO DE LA OROGRAFÍA PREXISTENTE. PERFIL LONGITUDINAL FRONTAL
- SECC_G_01 - SECCION VIARIO INTERIOR PRIVADO
- SECC_G_02 - SECCION VIARIO INTERIOR PRIVADO
- SECC_G_03 - SECCION VIARIO PÚBLICO
- SECC_01 - SECCION TIPO
- PU-01 - JUSTIFICACION DE NORMATIVA, ALINEACIONES Y RASANTES
- PA-01 - JUSTIFICACION DE NORMATIVA, NIVEL -1
- PA-02 - JUSTIFICACION DE NORMATIVA, NIVEL 0
- PA-03 - JUSTIFICACION DE NORMATIVA, NIVEL 1
- PA-04 - JUSTIFICACION DE NORMATIVA, NIVEL 2
- PA-05 - VIARIO PRIVADO: DEFINICION

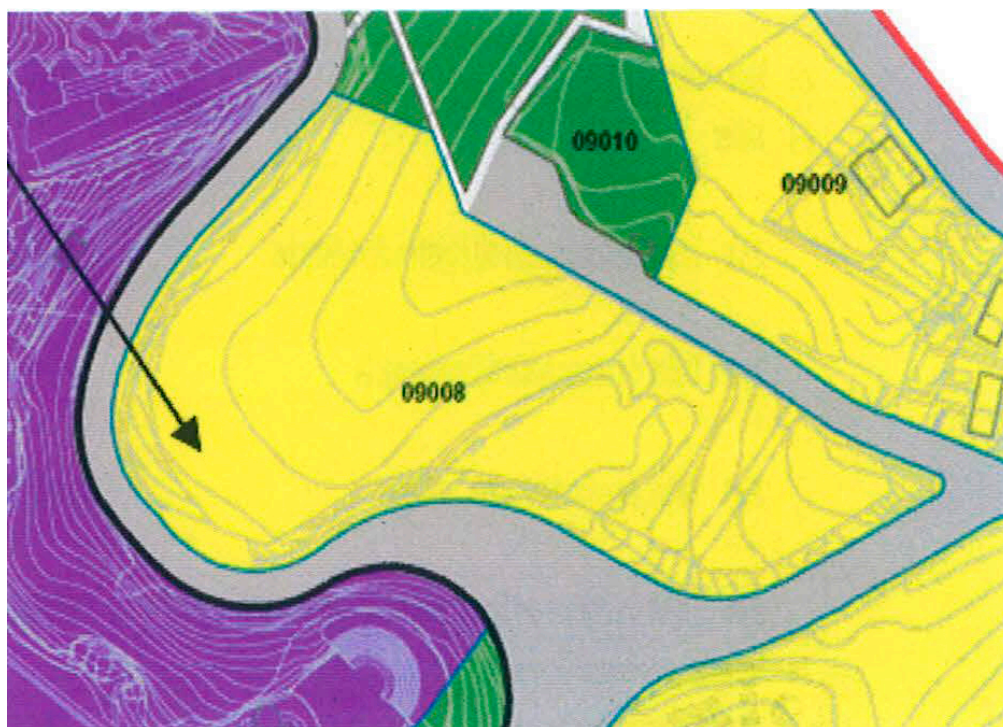
ANEXO

- I.- INFORME URBANISTICO PIEZA 09008 DEL PMM COSTA ADEJE
- II.- ESCRITURA REGISTRAL DE LA PARCELA

MEMORIA INFORMATIVA

1. DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle es la propuesta de ordenación de la Parcela Única A-3.10-A-3.11- A-3.12- A-3.13- A-3.14- A-3.15, integrante parcialmente de la pieza 09008 del Plan de Modernización, mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, Según el plano de Ubicación Adjunto.



Delimitación de la totalidad de la Pieza 09008 del PMM costa Adeje

La parcela objeto del Presente Estudio de Detalle, es parte integrante de la Pieza 09008 del PMM Costa Adeje, con una superficie registral de 12.004,77 m²



**Delimitación de Parcela objeto del Presente Estudio de Detalle dentro de la Pieza
09008 del PMM costa Adeje**

Justificación del Artículo 49 Titulo IV, Capitulo II, Según PMM de Costa

Adeje,

El Uso característico de la Parcela es *Residencial 81 Vivienda Unifamiliar Independiente*, donde la ordenación mediante de un Estudio de Detalle no tendría función debido a que la normativa marca sobre cada parcela Independiente los parámetros Urbanísticos de Implantación.

Al no desarrollarse en esta Parcela Única Viviendas Unifamiliares de carácter aislada, sino el uso *Permitido: 82 Vivienda Unifamiliar Agrupada*, donde se desarrollara un Viario Comunitario y se hace necesario una adaptación Topográfica de las Piezas edificatorias que conformaran las futuras fincas registrales.

Se Justifica y se hace necesario el Desarrollo del Estudio de Detalle, debido a que se ha optado por la ordenación mediante tipología Agrupada, Sobre una Parcela Única

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y Los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes
 - b) Los volúmenes

La parcela en estudio, posee una topografía bastante marcada, en ella se plantea la construcción de 24 villas con carácter unifamiliar agrupada.

En la cual se desarrollará un viario interior que dé servicio a las Unidades residenciales,

Se opta por una modalidad de vivienda unifamiliar agrupada en parcela única, debido a que es como mejor se implanta la edificación en la parcela, al generar un solo punto de acceso desde el viario público, generando una vía adaptada a la topografía natural

del terreno, y un acceso a cada vivienda desde ella, posicionada así sobre el terreno natural, con el desmante mínimo para su cimentación y nivelación de las plataformas, evitando de esta manera 24 accesos puntuales a cada una de las villas directamente desde el viario y el consiguiente elevado movimientos de terreno y contenciones para adaptar cada vivienda a su acceso desde el viario que le dé acceso.

Tal y como se refleja en los Planos adjuntos al presente documento en las secciones por el Viario interior y secciones del viario público en relación con las plataformas de la edificación.

El carácter marcado de la topografía, generan un punto de acceso a la parcela como la mejor manera de implantación en el medio topográfico, su justificación de cumplimiento de la normativa de aplicación sobre la propuesta de Vivienda Unifamiliar Agrupada realizada por el promotor frente a la Vivienda Unifamiliar Aislada en parcela Única, Justifica claramente el desarrollo de un Estudio de Detalle que desarrolle el encaje de la implantación de las Unidades Residenciales en el conjunto de la Parcela Unitaria.

Por lo tanto se justifica y además se hace obligatorio por el desarrollo del cumplimiento del artículo 49 y necesario el Desarrollo del Presente Estudio de Detalle.

Estudio de Detalle desarrollado en este documento en la Finalidad de implantación de las plataformas edificatorias de las futuras fincas, mediante la definición de su Alineaciones y Rasantes, distribución de volúmenes en el interior de la parcela, desarrollo del viario, justificación de la normativa y parámetros urbanísticos a los que se debe acoger, y de esta manera puedan ser objetos de la obtención de la futura licencia urbanística de obra mayor, para la realización de la futuras edificaciones.

2. PROMOTOR

Sociedad TUSAIS S.L.U con CIF B38594685

Domicilio social en Avenida Juan Carlos I, nº32, Centro Comercial bahía de Los Cristianos, planta 1ª, local 20. C.P 38650 Los Cristianos, Arona, Santa Cruz de Tenerife.

Propietario de la Finca que se describe a continuación y es Objeto del Presente Estudio de Detalle:

1.- Que la Finca 54.856 con Código Registral Único (C.R.U.) 38015000904657, al folio 24 del libro 1130, tomo 2257 del Archivo. -

A) Se describe en los libros del Registro en el término siguientes:

URBANA. Parcela número A-3.10 -A-3.11-A-3.12-A-3.13-A-3.14-A-3.15 del Proyecto de Compensación del Plan Parcial SECTOR 1 de las Normas Subsidiarias de ADEJE, término municipal de ADEJE. Tiene forma irregular. Linda: NORTE, en parte, Vía B de la Urbanización, en parte, parcela D-5.5, y parte, peatonal 2 de la Urbanización; Sur y Oeste, Vía B de la Urbanización; y Este, en parte parcelas A-3.1 y 3.9 y en parte Vía B de la Urbanización. Tiene una superficie de total inscrita de ONCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE (11 .977 m2) y según reciente medición tiene una superficie de DOCE MIL CUATRO METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (12.004,77 M2),

B).- Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de:

La entidad TUSAIS SL, con C.I.F. 838594685, quien es titular del pleno dominio de la finca por título de agrupación según resulta de la escritura nº protocolo 3160, autorizada por el notario de Adeje, Roberto J. Cutillas Morales, el día trece de julio de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción 1ª de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, al folio 24 del libro 1130, tomo 2257 del archivo.

3. INFORMACION URBANISTICA

DATOS DEL AMBITO:

El ámbito de Estudio de Detalle, comprende LA PARCELA UNICA con una Superficie registral de 12.004,77 m²,

Dicha Parcela Única procede de la agrupación de las parcelas denominadas según PGO de Adeje, pertenecen a la zona SO -15.: A-3.10; A-3.11; A-3.12; A-3.13; A-3.14; A-3.15, que forman parte de la Pieza 09008 PMM de Costa Adeje.

Régimen específico de admisibilidad:

Se aporta Informe urbanístico como Anexo I

El uso característico de la pieza 09008 es: Vivienda Unifamiliar independiente.

Los usos permitidos de la pieza 09008 es: Vivienda unifamiliar agrupada y Residencia Comunitaria

Parámetros Urbanísticos:

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, 8.O.C. 258 de fecha 28 de Diciembre de 2007)

Las cuales se muestran a continuación:

PARAMETROS URBANISTICOS SEGÚN PMM

Pieza 09008:	Vivienda Unifamiliar Independiente
REA:	RS1
Superficie Mínima de Parcela	PGO
Separación Máxima a Lindero Frontal	PGO
Separación Máxima a Lindero Lateral	PGO
Separación Máxima a Lindero Posterior	PGO
Porcentaje Máximo de Ocupación	40
Altura máxima en Número de plantas	2
Edificabilidad (m2c/m2s)	0,44
Dominio	Lucrativo
Otras Condiciones Dispositivas	-

PARAMETROS URBANISTICOS SEGÚN PGO (Plan General de Ordenación de Adeje)

En aquellos parámetros que el PMM deriva al PGO en su Ficha:

Superficie Minina de Parcela	500 m ²
Separación Máxima a Lindero Frontal	5 metros Vía rodada
Separación Máxima a Lindero Lateral	3 metros
Separación Máxima a Lindero Posterior	3 Metros

Se adjuntan Fichas urbanísticas del PMM



**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: 2121051Q0
Interesado: ACTUAL PROPERTIES S.L.
Asunto: CERTIFICACION URBANISTICA
DE PIEZA 09008 PMM COSTA
ADEJE
Localización: SECTOR S15 CALDERA DEL
REY

Destinatario:

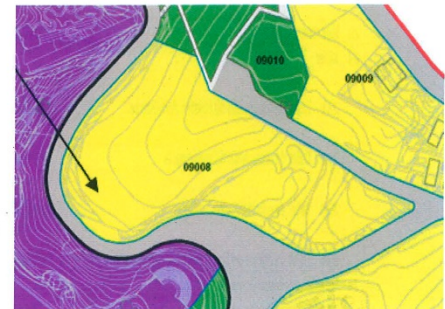
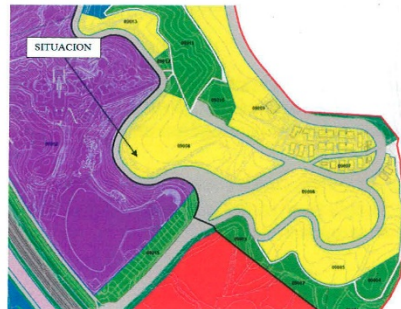
D. RICARDO ESQUIVEL SANCHEZ
ACTUAL PROPERTIES S.L.
Calle LONDRES, RDAL HABITAT DEL
DUQUE, VIV. Nº 5
38660-ADEJE
S C TENERIFE

HÉCTOR GALLEGU 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 Dª María Elena Reyes González, de la siguiente transcripción:

"(...) 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 al suelo (PARCELAS) 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	UEA	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m ²)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	ENTECABILIDAD (m ² /m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
09008	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	40	2	0,44	Lucrativo	-

Página 1 de 6

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

www.ayuntamientodeadeje.es

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



Ayuntamiento de Adeje

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD
Urbanismo

REA

Régimen Específico de Admisibilidad

REA: RS1	CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
1 Ambientales y primarios		
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 Cinegéticos	PROHIBIDO	
17 Minederos	PROHIBIDO	
2 Industrial		
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	
3 Infraestructuras		
4 Equipamientos y espacios libres		
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

Calle Grande nº1, 38670, Adeje. Tenerife / Tel.: 922 756 200 Fax: 922 710 40 / 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	PERMITIDO	Funcionalmente independiente. Incompatible con el uso (81)
462 Pista y/o campo deportivo al aire libre	PERMITIDO	Funcionalmente independiente. Incompatible con el uso (81)
463 Local y/o sala deportivos	PERMITIDO	Incompatible con el uso (81) y (82)
464 Pabellón y/o estadio deportivos	PERMITIDO	En edificio exclusivo. Incompatible con el uso (81) y (82)
465 Complejo deportivo	PERMITIDO	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	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m ² 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	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m ² 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	PERMITIDO	En parcelas de hasta 500m ² /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 ² sv)	PERMITIDO	
514 Local comercial medio (400 - 2500 m ² 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	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m ² 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	



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.
6 Recreativo		
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	
7 Alojamiento turístico	PROHIBIDO	
8 Residencial		
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.

Se adjuntan condiciones Particulares del Sector S015 Campo de Golf de las Américas



**Ayuntamiento
de Adeje**

ÁREA DE POLÍTICA TURÍSTICA,
URBANISMO Y ACCESIBILIDAD
Urbanismo

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S015. 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 ² .	
		Longitud Frontal		
		Laterales		
		Testero		
	Círculo inscribible		14 m	
	Edificabilidad		0,44 m ² /m ²	
	Ocupación máxima		40 % Asimismo, se permiten construcciones de sótano, que excedan de la superficie ocupada pero respeten los replanteos 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 ² .	
	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 Concejal del Área de Política Turística, Urbanismo y Accesibilidad; en la Villa de Adeje, a treinta de septiembre de dos mil dieciséis.

Vº Bº
LA CONCEJAL

Doña Ermitas María Moreira García



[Firma manuscrita]

Página 6 de 6

Autenticidad verificable mediante Código de Verificación (COVE) 1P62474Z1R426Z2H01TV en la sede electrónica:

www.ayuntamientodeadeje.es

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

El objeto del presente Estudio de Detalle es conseguir el mejor aprovechamiento de la parcela única de 12.004,77 m² según la determinación y cumplimiento del PMM en su Régimen Específico de Admisibilidad de acuerdo a su **Uso Permitido REA 8 Residencial/82 Vivienda Unifamiliar Agrupada**

Se plantea Sobre Una parcela Única la Generación de 24 viviendas Unifamiliares Agrupadas con un viario interior Comunitario, sobre la que se generará una División Horizontal tumbada, que dará origen a 24 fincas registrales (sub-parcelas) con un Viario común en régimen de comunidad de propietarios y bajo la regulación la Ley de división Horizontal.

En cumplimiento de PMM de Costa Adeje, Titulo IV, Capitulo II, artículo 49/

Condiciones particulares para los usos del grupo REA - 82- Vivienda Unifamiliar Agrupada

1. Por sus propias características, las determinaciones de ordenación pormenorizada en las piezas en las que se permite el uso RESIDENCIAL 82- Vivienda Unifamiliar Agrupada son de aplicación sobre la totalidad de la parcela y no sobre cada una de las Fincas registrales resultantes (sub-parcelas) individuales.
2. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso Unifamiliar Agrupado deberá formularse y presentarse al ayuntamiento un estudio de Detalle con las siguientes finalidades:
 - a) Dividir la parcela urbanística en futuras Fincas Registrales (sub-parcelas) y espacios comunes y posibilitar a partir de la misma los consiguientes efectos jurídicos. Estas fincas vienen representadas en los planos y con mención a sus superficies en la tabla adjuntos a este documento

- b) Concretar sobre cada recinto individual diferenciado (sea sub-parcela o espacio común) las determinaciones establecidas para la pieza que operan sobre parcela urbanística. Viene reflejado en la tabla integrante en este documento en el cuadro *“Cuadro de Superficie de las futuras Fincas Registrales resultantes y Viario y Zonas Comunes”*
- c) Precisar las intervenciones necesarias para la confirmación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes)

En relación a la propuesta de ordenación para esta parcela, La calidad en los espacios comunes se Justifica y establece en:

1.- Acceso comunitario y el viario interior a la urbanización,

El acceso comunitario, tal y como viene reflejado en los planos de ordenación, se realiza mediante una zona ajardinada donde se ubica un punto de control de acceso mediante barrera, elemento de llegada Ajardinado con árboles de gran porte y con iluminación ambiental que de servicio funcional y carácter estético al acceso

2.- El viario rodado, ha de estar rodeado obligatoriamente con muros de mampostería careada en los frentes de las viviendas unifamiliares. No se plantean zonas ajardinadas en el espacio comunitario, debido a que está rodeado de espacios ajardinados colindantes privativos de cada vivienda.

3.- Se genera una rotonda interior a la parcela, que si se plantea de carácter totalmente ajardinado, y con árboles de gran porte.

4.- La correcta iluminación del Viario, en cantidad y en cumplimiento con la Ley de protección del Cielo.

5.- Materiales utilizados en espacio comunitario: asfalto en capa de rodadura y adoquín de piedra natural para las aceras peatonales.

En cumplimiento de PMM de Costa Adeje, Área Urbana 09, Campo de Golf Las Américas.

REA: RS1 - 8 Residencial

82 Vivienda Unifamiliar Agrupada: PERMITIDO

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según Artículo 38 - Estudios de Detalle De Texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y Los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - d) Las alineaciones y las rasantes
 - e) Los volúmenes
3. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo
 - c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completan
 - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad del uso
 - f) Establecer las nuevas ordenanzas
4. Los estudios de detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

3. **SOLUCION ADOPTADA**

Se propone edificar sobre la parcela única de superficie 12.004,77 metros cuadrados, 24 Viviendas Unifamiliares Agrupadas y un viario de acceso comunitario dotado de espacios de calidad en accesos, material y zona de conexión con el viario público.

En cumplimiento de la **densidad de Viviendas de 1 vivienda por cada 500 m² de parcela:**

El número y densidad de viviendas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre valor normativo de la determinación superficie mínima de la parcela establecido sobre pieza correspondiente en la tabla de determinaciones de las piezas (Anexo normativo 1)

Para realizar una posterior División Horizontal tumbada de 24 Propiedades que deberán conformar una Comunidad de Propietarios con zonas comunes donde se encuentra el viario interior como zona comunitaria de acceso a cada elemento privativo.

Se pretende adaptar la edificación al máximo a la pronunciada topografía de la parcela única, formando dos líneas de parcelas conectadas por la calle privada de acceso.

Que se adaptan de manera paralela a las líneas de topografía de la parcela,

Se adapta la tipología y los volúmenes para asegurar el aprovechamiento de las vistas y máximo soleamiento de las Viviendas.

Así como evitar al máximo los movimientos de tierras y contenciones, Dando un resultado de integración edificatoria con el desnivel y la morfología de la parcela.

4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.

En cumplimiento de artículo 49/ 3, Título IV, Capítulo II, PMM de Costa Adeje,

El Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la futura parcela urbanística con uso pormenorizado vivienda unifamiliar agrupada, este ya consolidada o se proyecte una nueva actuación, y contendrá, al menos, los siguientes extremos:

- a) La delimitación en el plano de referencia de la parcela y de las distintas futuras fincas registrales (sub-parcelas), así como de los espacios comunes.

Se adjuntan planos de distribución de las 24 Futuras Fincas registrales (sub-parcelas) y viario común de acceso a cada Finca resultante.

PU-01	PLANO DE DISTRIBUCION DE FINCAS RESULTANTES
PA-01	PLANO JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.NIVELES DE EDIFICACIÓN NIVEL -1
PA-02	PLANO JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.NIVELES DE EDIFICACIÓN NIVEL 0
PA-03	PLANO JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.NIVELES DE EDIFICACIÓN NIVEL 1
PA-04	PLANO JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.NIVELES DE EDIFICACIÓN NIVEL 2

- b) El número y densidad de viviendas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre valor normativo de la determinación superficie mínima de la parcela establecido sobre pieza correspondiente en la tabla de determinaciones de las piezas [Anexo normativo 1]

- **Superficie de la parcela única: 12.004,77 metros cuadrados.**
- **Parcela mínima viene definida en PMM según las Condiciones Particulares del Sector S015,**
Zona Residencial S15-1 = 500 m2

Calculo de Densidad = 12.004,77 m2 / 500 m2 = 24 viviendas

Cuadro de Superficie de las futuras Fincas Registrales resultantes y Viario y Zonas Comunes.

		sup edificable		ocupacion en planta	
Finca (sub-parcelas)	superficie	según E. Detalle	Según PMM	según E. Detalle	según PMM
			0,44	40%	
1	401,00	196,87		178,97	
2	464,00	227,80		207,09	
3	404,00	198,34		180,31	
4	417,00	204,72		186,11	
5	415,00	203,74		185,22	
6	417,00	204,72		186,11	
7	405,00	198,83		180,76	
8	406,00	199,32		181,20	
9	410,00	201,29		182,99	
10	408,00	200,31		182,10	
11	411,00	201,78		183,44	
12	412,00	202,27		183,88	
13	411,00	201,78		183,44	
14	400,00	196,38		178,53	
15	400,00	196,38		178,53	
16	418,00	205,22		186,56	
17	510,00	250,38		227,62	
18	510,00	250,38		227,62	
19	500,00	245,47		223,16	
20	500,00	245,47		223,16	
21	639,00	313,72		285,20	
22	500,00	245,47		223,16	
23	500,00	245,47		223,16	
24	501,00	245,96		223,60	
viario	1.245,77				

		cumple	max	cumple	max
Total de Parcela Única:	12.004,77	5.282,10	5.282,10	4.801,91	4.801,91
m ²		m ²	m ²	m ²	m ²

**Los parámetros de Edificabilidad y Ocupación Asignados a cada Finca (Subparcela),
están dentro de lo permitido como valores máximos para la parcela única en su
conjunto**

En cumplimiento del PMM Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje Se adjunta Sección tipo Justificativa de la Normativa de Aplicación y de adaptación topográfica, donde las 24 viviendas y espacios comunes cumplirán específicamente dichas parámetros Urbanísticos del PMM costa Adeje y los parámetros del PGO donde el PMM derive a ellos su definición.

En Santa Cruz de Tenerife, a 21 de Noviembre de 2017

Arquitecto colegiado 2358 del COAC

Leonardo Omar Díaz