

**Tomo V**  
**Normativa**

**Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la  
Competitividad de Costa Adeje, Adeje, Tenerife**







Plan de Modernización, Mejora e Incremento de  
la Competitividad de Costa Adeje

*Tomo V – Normativa.*

COSTA ADEJE

GESPLAN, S.A.U.  
Abril 2015



## Índice del Tomo V – Normativa

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PMM .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTÍCULO 1:</b> NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL PMM.....	12
<b>ARTÍCULO 2:</b> ÁMBITO TERRITORIAL DEL PMM.....	12
<b>ARTÍCULO 3:</b> ALCANCE Y VIGENCIA DEL PMM. ....	12
<b>ARTÍCULO 4:</b> REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PMM.....	13
<b>CAPÍTULO II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PMM.....</b>	<b>13</b>
<b>ARTÍCULO 5:</b> CONTENIDO CONSTITUTIVO DEL PMM.....	13
<b>ARTÍCULO 6:</b> DOCUMENTACIÓN DEL PMM.....	14
<b>ARTÍCULO 7:</b> ESTRUCTURA SISTEMÁTICA Y APLICACIÓN DEL CONTENIDO DISPOSITIVO DEL PMM .....	14
<b>ARTÍCULO 8:</b> INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA EN LA APLICACIÓN DEL PMM .....	15
<b>CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PMM SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTÍCULO 9:</b> RÉGIMEN TRANSITORIO.....	16
<b>ARTÍCULO 10:</b> SUPUESTOS DE DISCONFORMIDAD CON EL PMM .....	16
<b>ARTÍCULO 11:</b> CALIFICACIÓN DE LAS DISCONFORMIDADES CON EL PMM.....	17
<b>ARTÍCULO 12:</b> RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN .....	18
<b>ARTÍCULO 13:</b> RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	19
<b>TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO.....</b>	<b>22</b>
<b>ARTÍCULO 14:</b> CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO. ....	22
<b>CAPÍTULO II. DIVISIONES TERRITORIALES DEL PMM. ....</b>	<b>22</b>



<b>ARTÍCULO 15:</b>	ÁMBITOS ESPACIALES DE REFERENCIA DEL PMM .....	22
<b>ARTÍCULO 16:</b>	ÁREAS URBANAS.....	22
<b>ARTÍCULO 17:</b>	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN .....	23
<b>ARTÍCULO 18:</b>	ÁMBITOS DE DESARROLLO .....	23
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>25</b>
<b>ARTÍCULO 19:</b>	DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS .....	25
<b>ARTÍCULO 20:</b>	APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	25
<b>ARTÍCULO 21:</b>	CUANTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DERECHO Y FINAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	26
<b>ARTÍCULO 22:</b>	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	28
<b>ARTÍCULO 23:</b>	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL.....	29
<b>TÍTULO III.</b>	<b>REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>30</b>
<b>ARTÍCULO 24:</b>	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PMM.....	30
<b>ARTÍCULO 25:</b>	TRAMA URBANA: VIARIOS, MANZANAS Y PIEZAS.....	30
<b>ARTÍCULO 26:</b>	PARCELA URBANÍSTICA.....	31
<b>ARTÍCULO 27:</b>	LINDEROS DE LA PARCELA URBANÍSTICA.....	31
<b>ARTÍCULO 28:</b>	REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA URBANÍSTICA.....	32
<b>ARTÍCULO 29:</b>	EDIFICIOS Y PLANTAS DE EDIFICIOS.....	33
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>35</b>
<b>ARTÍCULO 30:</b>	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA.....	35
<b>ARTÍCULO 31:</b>	CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	36
<b>ARTÍCULO 32:</b>	SEPARACIÓN MÍNIMA A LOS LINDEROS.....	37
<b>ARTÍCULO 33:</b>	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN.....	37
<b>ARTÍCULO 34:</b>	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS.....	38

<b>ARTÍCULO 35:</b> EDIFICABILIDAD MÁXIMA .....	40
---	----

## **TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS .....** 42

<b>CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS .....</b>	42
--	----

<b>ARTÍCULO 36:</b> USO PORMENORIZADO Y UNIDADES ESPACIALES DE USO .....	42
--	----

<b>ARTÍCULO 37:</b> REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS .....	43
---	----

<b>ARTÍCULO 38:</b> APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS .....	44
---	----

<b>ARTÍCULO 39:</b> USOS AUXILIARES .....	46
---	----

<b>ARTÍCULO 40:</b> DOMINIO .....	47
-----------------------------------	----

<b>CAPÍTULO II. CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS .....</b>	47
---	----

<b>ARTÍCULO 41:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 241-ESTACIÓN DE SERVICIOS .....	47
--	----

<b>ARTÍCULO 42:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 242-TALLER DE SERVICIO RÁPIDO Y DEL GRUPO 243-TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS	48
---	----

<b>ARTÍCULO 43:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 3-INFRAESTRUCTURAS .....	48
---	----

<b>ARTÍCULO 44:</b> CONDICIONES GENERALES PARA LOS INMUEBLES DEL GRUPO 4-EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....	49
--	----

<b>ARTÍCULO 45:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO: 41-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, 42-EQUIPAMIENTO SANITARIO, 43-EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, 44- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, 44-EQUIPAMIENTO CULTURAL Y 46-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. ....	49
---	----

<b>ARTÍCULO 46:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 47-ESPACIOS LIBRES .....	49
---	----

<b>ARTÍCULO 47:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 5-TERCIARIO .....	50
--	----

<b>ARTÍCULO 48:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 73-COMPLEJOS TURÍSTICOS .....	50
--	----

<b>ARTÍCULO 49:</b> CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 81-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA .....	51
---	----

## **TÍTULO V. CONDICIONES NORMATIVAS EN INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO .....** 53

<b>CAPÍTULO I. DISEÑO DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO .....</b>	53
---	----

<b>ARTÍCULO 50:</b> RELACIÓN DE INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO .....	53
--	----

<b>ARTÍCULO 51:</b> ESPACIOS SUJETOS A LAS LÍNEAS DE DISEÑO .....	53
---	----



<b>ARTÍCULO 52:</b>	LÍNEAS DE DISEÑO GENERAL .....	53
<b>ARTÍCULO 53:</b>	DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE RECORRIDO .....	54
<b>ARTÍCULO 54:</b>	DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE ESTANCIA.....	55
<b>ARTÍCULO 55:</b>	LÍNEAS DE DISEÑO ESPECÍFICAS .....	57
<b>ARTÍCULO 56:</b>	LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - TAPIZANTES .....	57
<b>ARTÍCULO 57:</b>	LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - CALZADA .....	58
<b>ARTÍCULO 58:</b>	LÍNEA DE ILUMINACIÓN .....	59
<b>ARTÍCULO 59:</b>	LÍNEA DE VEGETACIÓN .....	60
<b>ARTÍCULO 60:</b>	LÍNEA DE ELEMENTOS ESPECIALES.....	61
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>DISEÑO DE LAS VÍAS URBANAS .....</b>	<b>63</b>
<b>ARTÍCULO 61:</b>	SECCIÓN TRANSVERSAL .....	63
<b>ARTÍCULO 62:</b>	BANDA DE CARRIL .....	63
<b>ARTÍCULO 63:</b>	BANDA DE ACERAS.....	64
<b>ARTÍCULO 64:</b>	BANDA DE ESTACIONAMIENTO .....	66
<b>ARTÍCULO 65:</b>	BANDAS CICLISTAS.....	67
<b>ARTÍCULO 66:</b>	BANDA DE MOBILIARIO URBANO .....	68
<b>TÍTULO VI.</b>	<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM .....</b>	<b>71</b>
<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE .....</b>	<b>71</b>
<b>ARTÍCULO 67:</b>	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE .....	71
<b>ARTÍCULO 68:</b>	ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD.....	71
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>ACTUACIONES PRIVADAS.....</b>	<b>72</b>
<b>ARTÍCULO 69:</b>	CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES PRIVADAS .....	72
<b>ARTÍCULO 70:</b>	ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO .....	72
<b>ARTÍCULO 71:</b>	ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS NO ALOJATIVOS .....	74

<b>ARTÍCULO 72:</b>	ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN PARCELARIA.....	75
<b>ARTÍCULO 73:</b>	EJECUCIÓN OBLIGATORIA DE ACTUACIONES PRIVADAS.....	77
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>ACTUACIONES PÚBLICAS .....</b>	<b>78</b>
<b>ARTÍCULO 74:</b>	RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....	78
	<b>TÍTULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES .....</b>	<b>79</b>
<b>ARTÍCULO 75:</b>	MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	79
<b>ARTÍCULO 76:</b>	MEDIDAS PARA LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, RED HÍDRICA, SUSTRATO Y SUELO. ....	81
<b>ARTÍCULO 77:</b>	MEDIDAS PARA LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA. ....	82
<b>ARTÍCULO 78:</b>	MEDIDAS PARA EL PATRIMONIO CULTURAL.....	83
<b>ARTÍCULO 79:</b>	MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE. ....	83
<b>ARTÍCULO 80:</b>	MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD.....	86
<b>ARTÍCULO 81:</b>	MEDIDAS PARA INTEGRAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EDIFICATORIOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.....	86
	<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA .- DETERMINACIONES APLICABLES A LAS ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE .....</b>	<b>87</b>





## Abreviaturas - Tomo V Normativa

<b>cm</b>	Centímetros
<b>DOG</b>	Directrices de Ordenación General
<b>Etc.</b>	Etcétera
<b>€</b>	Euros
<b>DOT</b>	Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias
<b>Km.</b>	Kilómetros
<b>Km/h</b>	Kilómetros / hora
<b>Ley de Directrices</b>	Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias
<b>Ley de Medidas Urgentes</b>	Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo
<b>Ley de Rehabilitación</b>	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana
<b>Ley de Renovación</b>	Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias
<b>m.</b>	Metros lineales
<b>m<sup>2</sup></b>	Metros cuadrados
<b>m<sup>2</sup>s</b>	Metros cuadrados de suelo
<b>m<sup>2</sup>c</b>	Metros cuadrados construidos
<b>Normas CPI</b>	Normas Condiciones de Protección Contra incendios
<b>OE.</b>	Ordenación Estructural
<b>PGO</b>	Plan General de Ordenación
<b>PIOT</b>	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
<b>PMM</b>	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
<b>PTOTT</b>	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
<b>PVC</b>	Policloruro de vinilo
<b>R.D.</b>	Real Decreto
<b>REA</b>	Régimen Específico de Admisibilidad
<b>RGESPC</b>	Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias
<b>RNUP</b>	Relación Normalizada de Usos Pormenorizados
<b>Reglamento de Valoraciones</b>	Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre
<b>TF</b>	Tenerife
<b>TRLOTENC</b>	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo)
<b>TRLS08</b>	Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio
<b>v/h</b>	Vehículo / hora



## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PMM

#### ARTÍCULO 1: NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL PMM.

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (en adelante PMM) tiene como objeto establecer la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Adeje con la finalidad de viabilizar la renovación urbana y edificatoria del mismo mediante actuaciones de iniciativa pública y/o privada, de reactivación y cualificación, conforme a lo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (en adelante, Ley de Renovación).
2. El PMM se formula en el marco de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT).
3. Sus determinaciones sirven de cobertura a los programas y proyectos específicos por los que se establecen las estrategias de transformación del núcleo turístico orientadas a reactivar la actividad económica y a aumentar la cualificación de la oferta turística, definiendo el modelo turístico del destino y ofreciendo cobertura a las actuaciones públicas y privadas necesarias para ello.
4. El presente documento posee naturaleza jurídica reglamentaria.

#### ARTÍCULO 2: ÁMBITO TERRITORIAL DEL PMM

El ámbito territorial del presente PMM es el delimitado gráficamente en el plano de ordenación PMM-OE.1 “Ámbito de Ordenación del PMM”.

#### ARTÍCULO 3: ALCANCE Y VIGENCIA DEL PMM.

1. El PMM es un instrumento de ordenación urbanística que, en su ámbito territorial, complementa y, en su caso, sustituye las determinaciones urbanísticas vigentes.
2. El presente PMM será de aplicación a todas las actuaciones que se lleven a cabo dentro de su ámbito territorial, las cuales deben respetar los objetivos y principios de la regeneración de la ciudad turística, el impulso de la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, que contribuyan a incrementar la calidad de los establecimientos, así como a la reactivación de la actividad económica de la zona.
3. Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de planeamiento u ordenanzas municipales vigentes a la entrada en vigor del presente PMM sólo serán de aplicación, en su ámbito territorial, si se refieren a aspectos no regulados por éste y siempre que aquéllas no contradigan ninguna de las determinaciones del PMM ni obstaculicen los objetivos y principios del mismo.
4. Específicamente, serán de aplicación las determinaciones de protección patrimonial establecidas sobre edificaciones o inmuebles de especial valor histórico, arquitectónico o etnográfico, o de interés artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, científico o técnico. En todo caso, estos inmuebles mantendrán la misma protección y tratamiento jurídico de salvaguarda que estuviera establecido a la entrada en vigor del presente PMM.
5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor del presente PMM habrán de cumplir las determinaciones de éste y, en su caso, incorporarlas en su ordenación.

6. El presente Plan es inmediatamente ejecutivo una vez haya entrado en vigor. La vigencia del PMM es indefinida, de acuerdo a lo dispuesto legalmente, sin perjuicio de sus posibles revisiones o modificaciones posteriores.

**ARTÍCULO 4:** REVISIÓN Y MODIFICACIONES DEL PMM

1. El contenido dispositivo del PMM, sin perjuicio de su vigencia indefinida, será objeto de revisión en los siguientes supuestos:
  - a) Por la modificación de los principios y objetivos estructurales del PMM.
  - b) Por la entrada en vigor de normativa sectorial que modifique los objetivos y finalidades del PMM.
2. Será, por su parte, objeto de modificación el contenido dispositivo del PMM cuando sea necesario viabilizar actuaciones de renovación o rehabilitación dentro del ámbito y coincidentes con los objetivos del PMM, en el caso de que los parámetros urbanísticos vigentes imposibiliten la actuación propuesta, y no alteren la ordenación y modelo estructural propuesto.

**CAPÍTULO II.** ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PMM

**ARTÍCULO 5:** CONTENIDO CONSTITUTIVO DEL PMM

1. El PMM está constituido por el siguiente contenido:
  - a) Contenido informativo.
  - b) Contenido descriptivo y justificativo.
  - c) Contenido dispositivo
2. El contenido informativo del PMM comprende el conjunto de documentos cuya realización tuvo por objeto el conocimiento, análisis y diagnóstico de aquellos aspectos de la realidad territorial, socioeconómica y sectorial de su ámbito territorial necesarios para definir la propuesta de ordenación urbanística, así como los que describen las incidencias producidas durante el proceso de formulación y tramitación del Plan.
3. El contenido descriptivo y justificativo del PMM viene conformado por el conjunto de documentos en los cuales se da cuenta de los siguientes aspectos:
  - a) La justificación de la conveniencia y oportunidad de la tramitación del plan y la metodología utilizada para llevarla a cabo.
  - b) Descripción de las alternativas de ordenación contempladas y justificación de las seleccionadas, con el análisis ponderado de sus efectos.
  - c) Objetivos, criterios y condicionantes asumidos para la ordenación urbanística.
  - d) Descripción y justificación de los criterios con los cuales se han definido y establecido sobre el territorio las distintas determinaciones del Plan.
  - e) Descripción de las propuestas de ordenación planteadas, justificando la adecuación de las soluciones a los criterios y objetivos, así como al cumplimiento de los preceptos legales.



- f) Descripción y justificación de las previsiones temporales sobre la aplicación de las distintas determinaciones del plan y en especial las relativas a su ejecución.
4. El contenido dispositivo del PMM viene conformado por el conjunto de determinaciones que tienen alcance preceptivo en cualquier grado o alcance.

#### **ARTÍCULO 6:** DOCUMENTACIÓN DEL PMM

1. El PMM de Costa Adeje está integrado por los siguientes documentos:
  - a) Tomo I. Memoria de Información y Diagnóstico (contenido informativo)
  - b) Tomo II. Planos de Información y Diagnóstico (contenido informativo)
  - c) Tomo III. Memoria de Ordenación (contenido descriptivo y justificativo)
  - d) Tomo IV. Planos de Ordenación (contenido dispositivo)
  - e) Tomo V. Normativa y anexos normativos:
    - 1-Tabla de Determinaciones de las piezas,
    - 2-Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA),
    - 3-Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) y
    - 4-Fichero de Actuaciones (contenido dispositivo)
  - f) Tomo VI. Informe de Sostenibilidad Ambiental (contenido descriptivo y justificativo)
  - g) Tomo VII. Planos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (contenido descriptivo y justificativo)
  - h) Tomo VIII. Estudio de Movilidad Urbana (contenido informativo)
  - i) Tomo IX. Planos del Estudio de Movilidad Urbana (contenido informativo)
  - j) Tomo X. Estudio Económico (contenido descriptivo y justificativo)

#### **ARTÍCULO 7:** ESTRUCTURA SISTEMÁTICA Y APLICACIÓN DEL CONTENIDO DISPOSITIVO DEL PMM

1. El presente PMM estructura todo su contenido dispositivo a través de los siguientes documentos:
  - a) Planos de Ordenación.
  - b) Normativa
  - c) Anexo normativo I: Tabla de determinaciones de las piezas.
  - d) Anexo normativo II: Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA).
  - e) Anexo normativo III: Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP).

- f) Anexo normativo IV-A: Fichero de actuaciones públicas y público-privadas
  - g) Anexo normativo IV-B: Fichero de actuaciones privadas
2. El presente PMM estructura su contenido dispositivo –en especial su ordenación pormenorizada– en forma de base de datos geográfica (BDG), tanto con la finalidad de garantizar la coherencia e interdependencia en el territorio de las determinaciones urbanísticas como posibilitar el análisis y ulterior gestión del Plan a través de herramientas informáticas (SIG).
  3. En consecuencia con lo anterior, en el plano OP-“Ordenación Pormenorizada” (4 hojas a escala 1:2000 correspondientes a una subdivisión gráfica del ámbito territorial del PMM en 4 partes), se delimitan las piezas, entendiendo cada una de ellas como el recinto interior a una manzana (o coincidente con ésta) sobre el que el presente PMM establece condiciones homogéneas de ordenación pormenorizada. Cada pieza se identifica con un código numérico único.
  4. El Anexo Normativo I es una tabla en la que las piezas (registros de la BDG) se disponen en filas y las determinaciones de ordenación pormenorizada (campos de la BDG) en columnas. De tal modo, el valor sustantivo de una determinación urbanística sobre una pieza se establece en la celda de intersección entre la fila (código de la pieza) y la columna (determinación concreta) correspondientes.
  5. La definición precisa del contenido y alcance de cada determinación (campo), y en particular de sus distintos valores o contenidos sustantivos, así como la regulación de su aplicación en la autorización de los actos de ejecución, se contienen en los títulos 3- Condiciones sobre la edificación de esta Normativa y 4- Condiciones sobre los usos.
  6. El señalamiento por el PMM de los usos pormenorizados permitidos y prohibidos se resuelve asignando a cada pieza un determinado Régimen Específico de Admisibilidad (REA) que se identifica en la celda correspondiente a la columna REA de la tabla del Anexo I. Los distintos REAs establecidos por el PMM (presentados en forma de tablas, tal como se regula en el título 4 de esta Normativa) conforman el Anexo Normativo II. Las definiciones de los distintos usos pormenorizados se contiene en el Anexo Normativo III- “Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)”.
  7. En el plano OP-2-Actuaciones y ámbito de desarrollo del PMM, se delimitan los distintos ámbitos sobre los que el PMM prevé que se lleven a cabo actuaciones de gestión y ejecución, dirigidas a la renovación urbana y/o edificatoria del núcleo turístico. Cada uno estos ámbitos, identificado con un código, cuenta con una ficha en la que se establecen las condiciones pertinentes para regular la ejecución de la correspondiente actuación, que se contienen en los Anexos Normativos IV-A y IV-B.

#### **ARTÍCULO 8:** INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA EN LA APLICACIÓN DEL PMM

1. Los distintos documentos del PMM integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios generales del plan y teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen.
2. La aplicación del PMM en su caso, se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - a) Normas de ordenación estructural (Títulos 1 y 2 de esta Normativa)
  - b) Normas de ordenación pormenorizada y Anexos Normativos.
  - c) Planos de Ordenación Pormenorizada (serie OP-1 y OP-2).
  - d) Planos de Ordenación Estructural (OE-1, OE-2, OE-3 y OE-4).
  - e) Memoria de Ordenación (Tomo III)



- f) Resto de documentos.
3. Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala. Si apareciesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que determinase el plano de escala más cercana a la realidad. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.
4. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del PMM, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios.

### CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PMM SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE

#### ARTÍCULO 9: RÉGIMEN TRANSITORIO

Los actos de ejecución en tramitación dentro de los plazos legalmente establecidos, a la entrada en vigor del presente PMM, serán ejecutados conforme a la normativa en vigor en el momento de su solicitud, sin perjuicio de la aplicación del régimen de consolidación que corresponda, cuando exista disconformidad con la nueva ordenación.

#### ARTÍCULO 10: SUPUESTOS DE DISCONFORMIDAD CON EL PMM

1. La finalidad del PMM es propiciar la transformación del núcleo turístico hacia la propuesta de ordenación que establece a través de sus determinaciones. No obstante, los actos de ejecución a través de los cuales se debe ir concretando tal transformación, tanto de la realidad material (inmuebles) como de los usos y actividades, se desarrollan en procesos temporales de larga duración y vienen condicionados por la situación previa a la entrada en vigor del PMM. En consecuencia, en función de la diversa casuística preexistente, así como de las distintas prioridades de ordenación, deben regularse diferenciadamente los efectos de las determinaciones del presente Plan, muy en especial sobre los derechos de propiedad y el ejercicio urbanístico de los particulares.
2. Para calificar un inmueble preexistente a la entrada en vigor del presente Plan como disconforme con la ordenación de éste, se deberán identificar cada una de las divergencias entre su realidad previa y las distintas determinaciones de ordenación del PMM. A tales efectos, se verificarán las eventuales disconformidades de acuerdo con los supuestos enunciados a continuación:
  - a) Disconformidad respecto del dominio: cuando el inmueble sea de titularidad privada y, en la Tabla del Anexo Normativo I, sobre la pieza correspondiente se establezca el valor “demanal” en el campo “Dominio”.
  - b) Disconformidad respecto de las condiciones de parcela: cuando la parcela real (finca predial o registral) no alcance la dimensión en m<sup>2</sup>s establecida en el campo “Superficie mínima de parcela” de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.
  - c) Disconformidad respecto de las condiciones de disposición y ocupación de la edificación cuando:
    - c1. La edificación previamente existente se encuentre a una distancia menor respecto de alguno de los linderos de la parcela que el valor establecido, respectivamente, en los campos “Separación mínima a lindero frontal”, “Separación mínima a lindero lateral” y “Separación mínima a lindero posterior” de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.

- c2. La superficie ocupada por la edificación previamente existente entre la superficie de la parcela supere el valor normativo establecido en el campo “Porcentaje máximo de ocupación” de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.
- d) Disconformidad respecto de las condiciones de altura: cuando el edificio preexistente tenga más plantas que las establecidas en el campo “Altura máxima en número de plantas” de la Tabla del Anexo Normativo I sobre la pieza correspondiente.
- e) Disconformidad respecto de las condiciones sobre la superficie edificable: cuando la superficie edificada de la edificación preexistente (en m<sup>2</sup>c) sea mayor a cualquiera de los siguientes valores:
  - e1. Cuando en el campo “Edificabilidad” de la Tabla del Anexo Normativo I se establezca valor sustantivo sobre la pieza, el producto de dicho valor por la superficie de la parcela (en m<sup>2</sup>s).
  - e2. Cuando en los campos “Porcentaje máximo de ocupación” y “Altura máxima en número de plantas” de la Tabla del Anexo Normativo I se establezcan valores sustantivos sobre la pieza correspondiente, el producto de ambos valores por la superficie de la parcela (en m<sup>2</sup>s).
  - e3. Cuando en los campos relativos a las condiciones de disposición y ocupación de la Tabla del Anexo Normativo I se establezcan valores sustantivos, el resultado de multiplicar la superficie del área de movimiento de la parcela (delimitada por aplicación de las condiciones de disposición sobre la parcela concreta) por el número máximo de plantas establecido en el campo “Altura máxima en número de plantas”.
- f) Disconformidad respecto de las condiciones sobre los usos:
  - f1. Cuando en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente se establezca un uso característico obligatorio y dicho uso no exista efectivamente en la parcela en la proporción mínima para adquirir tal carácter.
  - f2. Cuando en la parcela exista efectivamente algún uso que, en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente, tenga el carácter de prohibido sin que cumpla las condiciones para ser considerado como auxiliar de alguno otro existente y permitido.
  - f3. Cuando en la parcela exista algún uso que, aún teniendo el carácter de permitido en el REA de aplicación sobre la pieza correspondiente, no cumpla alguna de las condiciones complementarias de admisibilidad establecidas sobre el mismo.

#### **ARTÍCULO 11:** CALIFICACIÓN DE LAS DISCONFORMIDADES CON EL PMM

1. Con carácter previo a la resolución sobre cualquier acto de ejecución, o bien a solicitud del interesado, los servicios técnicos municipales habrán de calificar la conformidad o disconformidad de la edificación o de los usos preexistentes con el PMM y, en caso de ser disconforme, señalar si se encuentra en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación.
2. Para evaluar la conformidad o disconformidad de una edificación o un uso preexistente con el PMM, los servicios municipales requerirán al interesado cuanta documentación sobre el edificio o las actividades sea necesaria para poder verificar y cuantificar el cumplimiento de todos y cada uno de los supuestos de disconformidad relacionados en el artículo 10. Como resultado de dicha verificación se emitirá un informe respecto de cada uno de los supuestos señalados, indicando las cuantías de las eventuales disconformidades y delimitando gráficamente, sobre planos de la situación preexistente, su localización.
3. En caso de observarse disconformidad respecto del dominio, ésta se considerará incompatible, tal como se establece en el artículo 44-bis del TRLOTENC. En consecuencia la parte de la edificación o los usos preexistentes que se dispongan sobre terrenos con calificación demanial se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.





4. De observarse disconformidades no incompatibles, la calificación de la concreta situación legal (de consolidación o de fuera de ordenación) la llevarán a cabo los servicios técnicos municipales, requiriendo al propietario la documentación pertinente, con base a los siguientes criterios:
  - a) La acreditación de título habilitante que ampare el inmueble o a la actividad en ejercicio en sus características reales, será condición suficiente para considerar que se encuentra en situación legal de consolidación, obviándose el examen de las determinaciones urbanísticas vigentes en el momento de la concesión del título habilitante.
  - b) La no acreditación de los correspondientes títulos habilitantes o la no coincidencia entre éstos y las características reales de la edificación o de los usos preexistentes, será en principio condición suficiente para calificarla en situación legal de fuera de ordenación, sin necesidad de examinar las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.
5. A partir del análisis realizado, los servicios municipales señalarán específicamente qué partes de la edificación o qué usos son disconformes con el planeamiento, por cuáles motivos y en qué dimensiones, calificando cada una de estas disconformidades según la situación legal que proceda. Consecuentemente, si la disconformidad con el PMM se limitara a una parte acotada del inmueble, será esta parte y no la totalidad sobre la que se aplique el régimen jurídico de la situación legal que proceda (de consolidación o de fuera de ordenación).

#### **ARTÍCULO 12:** RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE CONSOLIDACIÓN

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PMM que las califiquen en situación legal de consolidación se permitirán las siguientes obras de edificación:
  - a) Cualesquiera de consolidación, conservación, mantenimiento, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
  - b) Las de ampliación (con aumento de la superficie edificada) siempre que:
    - b1. La superficie edificada total del inmueble una vez ejecutada la ampliación no supere ninguno de los valores establecidos en la letra e) del número 2 del artículo 10.
    - b2. La nueva superficie resultado de ampliación no ocupe partes de la edificación preexistente que sean disconformes respecto de las condiciones de disposición y ocupación o de las de altura.
    - b3. La nueva superficie resultado de la ampliación cumpla en sí misma todas las condiciones del PMM sobre la disposición y ocupación y sobre la altura máxima.
  - c) Las de nueva planta tras la demolición total de la edificación preexistente, que deberán cumplir con todas las condiciones del PMM sobre la edificación.
  - d) Las de nueva planta tras la demolición de parte de la edificación (o edificaciones) preexistentes en la parcela, que estarán sujetas a las condiciones establecidas en el apartado b).
  - e) Cuando la demolición, total o parcial, se debiera a circunstancias catastróficas u órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma superficie edificable del inmueble demolido.

- f) En los casos de la letra anterior, previamente al proyecto de edificación habrá de formularse un Estudio de Detalle en el que se justifique la mejor adecuación de la ordenación de volúmenes propuesta y que ésta incumple en el menor grado posible las determinaciones urbanísticas establecidas sobre la parcela.
2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PMM en situación legal de consolidación estarán sometidos al siguiente régimen:
    - a) Se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas al uso disconforme preexistente y la renovación de las correspondientes licencias de actividad en las mismas condiciones de ejercicio.
    - b) Se admitirán asimismo obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en la superficie ocupada por el uso disconforme siempre que, como resultado de las mismas:
      - b1. El uso preexistente disconforme no pase a ser un uso pormenorizado distinto según la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) del Anexo Normativo III que, a su vez, esté también prohibido.
      - b2. Se justifique que con las intervenciones solicitadas se mejoran las condiciones de ejercicio de las actividades disconformes. Específicamente, en la solicitud se deberá justificar técnicamente y mediante indicadores objetivos que, tras la ejecución de las intervenciones, el ejercicio de las actividades disconformes supondrá menores efectos negativos sobre el entorno.
      - b3. Las obras de edificación cumplan lo señalado respecto de éstas en el número 1 de este artículo.
      - b4. En todo caso, las superficies resultantes de obras de nueva planta tras demolición total o parcial de inmuebles ocupados por un uso disconforme deberán destinarse a un uso permitido en la pieza, no admitiéndose en las mismas la continuidad de la disconformidad por motivo de uso.
    - c) No se admitirán cambios del uso preexistente a otro pormenorizado distinto según la RNUP que, a su vez, esté también prohibido. No obstante, sí se permitirá el cambio de la actividad siempre que la nueva resulte adscrita al mismo uso pormenorizado según la RNUP, aunque se mantenga la situación de consolidación por motivo de uso.
    - d) Se admitirá que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto que esté permitido.
    - e) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de consolidación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el PMM.
  3. En caso de que la situación legal de consolidación sea debida a disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo.

### **ARTÍCULO 13:** RÉGIMEN DE LA SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PMM que las califiquen en situación legal de fuera de ordenación se establece el siguiente régimen jurídico respecto de las obras de edificación:
  - a) Cuando se trate de inmuebles en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible (debido a estar calificados por el PMM con destino demanial), sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta



- conservación de la habitabilidad o del ejercicio del uso preexistente, y siempre que conste en la autorización el reconocimiento del propietario de que tales obras no den lugar a incremento del valor expropiación.
- b) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la disconformidad incompatible pueda acotarse a una parte del inmueble preexistente, de modo que sea viable el mantenimiento de las partes restantes una vez que la primera pase a ser de dominio público, los servicios técnicos municipales, a instancias del interesado, se pronunciarán sobre la conformidad o disconformidad de las otras partes del inmueble y, en su caso, calificarán su situación legal, a efectos de aplicar sobre éstas los regímenes jurídicos que procedan.
  - c) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible, siempre que la obtención pública de los mismos no esté prevista en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
  - d) En los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación no incompatible con el PMM se admitirán cualesquiera obras de consolidación, conservación, mantenimiento rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
  - e) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá ninguna obra de ampliación de la superficie edificada.
  - f) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá tampoco ninguna obra de nueva planta, ni siquiera las previstas en el apartado e) del número 1 del artículo 12.
  - g) No obstante, en los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación sí serán admisibles las obras de demolición que supongan suprimir o disminuir la disconformidad con el planeamiento. Los servicios técnicos municipales, a la vista del proyecto de demolición presentado, evaluarán la situación legal del inmueble tras su ejecución, estableciendo expresamente, sobre el conjunto o por partes diferenciadas, el régimen legal aplicable, en base al cual se resolverán las ulteriores solicitudes de intervención.
2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PMM en situación legal de fuera de ordenación estarán sometidos al siguiente régimen:
- a) Cuando tales usos ocupen partes del inmueble que han de pasar a ser de dominio público y, consiguientemente, sean incompatibles con el planeamiento, no se admitirá la renovación de las correspondientes licencias de actividad ni cualquier otro acto de ejecución sobre los usos, salvo con carácter provisional y limitando su vigencia al plazo previsto para la obtención pública. Dichas autorizaciones no supondrán, en ningún caso, aumento del valor de expropiación.
  - b) A fin de corregir la situación de fuera de ordenación no incompatible, se admitirá que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto según la RNUP del Anexo Normativo III que esté permitido en la pieza correspondiente.
  - c) Asimismo, sólo se admitirán obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en las superficies ocupadas por usos disconformes siempre que, como resultado de las mismas, se corrija la situación legal de fuera de ordenación del uso disconforme. Si como resultado de tales intervenciones, la parte del inmueble ocupada por el uso queda en situación legal de

- consolidación, se aplicará sobre la misma el régimen de admisibilidad de obras regulado en el apartado b) del número 2 del artículo 12.
- d) Cuando la disconformidad de los usos no sea incompatible con el planeamiento se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas en las mismas condiciones de ejercicio de la actividad. En consecuencia, se podrá conceder o renovar autorización administrativa para el ejercicio de la actividad preexistente con las siguientes limitaciones:
- d1. No se admitirá la ejecución de ningún acto de construcción o instalación para mejorar el ejercicio de la actividad prohibida, salvo los estrictamente necesarios para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
  - d2. No se admitirá ningún cambio en las condiciones de la actividad prohibida, salvo las que supongan una disminución de la intensidad de su ejercicio. En consecuencia, no será admisible el cambio de actividad aún cuando la nueva que se pretenda resulte adscrita al mismo uso pormenorizado según la RNUP del Anexo Normativo III.
  - d3. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se considerará cambio en las condiciones de la actividad el cambio de titular de la misma.
- e) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de fuera de ordenación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el planeamiento urbanístico.
3. En caso de que la situación legal de fuera de ordenación sea debida a disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo. No obstante, si la disconformidad es debida al incumplimiento de la condición de parcelación vinculante sólo se admitirán las intervenciones de edificación y sobre los usos permitidas en los dos números anteriores.
4. La autorización de actos de ejecución en fincas en situación de fuera de ordenación, sea ésta incompatible o no, sólo procederá si hubiera caducado la potestad de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. En caso contrario, la administración municipal, además de denegar la autorización, vendrá obligada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 187.2 de la TRLOTENC, a adoptar las medidas disciplinarias pertinentes.



## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO.

#### ARTÍCULO 14: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO.

1. El PMM de Costa Adeje no establece una nueva clasificación y categorización del suelo, adoptando como propia la recogida en la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Adeje al TRLOTENC, planeamiento municipal vigente en el momento de la aprobación del mismo.
2. El régimen urbanístico aplicable a las clases y categorías de suelo presentes en el ámbito de actuación del PMM de Costa Adeje será el establecido al efecto en el TRLOTENC o normativa que lo sustituya y en la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Adeje al TRLOTENC, planeamiento municipal vigente en el momento de la aprobación del mismo.

### CAPÍTULO II. DIVISIONES TERRITORIALES DEL PMM.

#### ARTÍCULO 15: ÁMBITOS ESPACIALES DE REFERENCIA DEL PMM

1. El presente PMM delimita dentro de su ámbito territorial los siguientes ámbitos espaciales de referencia para la aplicación de sus determinaciones de ordenación estructural:
  - a) Área urbana.
  - b) Ámbito de actuación.
  - c) Ámbito de desarrollo.

#### ARTÍCULO 16: ÁREAS URBANAS

1. El PMM divide la totalidad de su ámbito territorial en áreas urbanas, conformando cada una de ellas un ámbito espacial continuo con un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como desde la óptica de su evolución histórica, que hace que sea percibido unitariamente por los ciudadanos y sea la referencia espacial básica de sus vivencias colectivas cotidianas.
2. La delimitación por el PMM de áreas urbanas tiene los siguientes efectos:
  - a) Disponer de ámbitos con suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismos que fueran referencias válidas para el análisis, diagnóstico y ordenación pormenorizada.
  - b) Conformarse como las referencias básicas para asignar el destino global, en especial en cuanto a la aplicación de los objetivos de especialización turística de la Ley de Renovación, así como a efectos del señalamiento del carácter turístico, mixto (compatibilidad turístico-residencial) o residencial de acuerdo a las directrices del PTOTT.

- c) Ser los ámbitos espaciales homogéneos a que se refiere el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS08), a efectos de la valoración de terrenos en suelo urbanizado.
3. En el núcleo turístico de Costa Adeje el presente PMM define las siguientes áreas urbanas, cuya delimitación se recoge gráficamente en el plano OE-4: Modelo urbanístico: Destino de las Áreas:
- 01 Playa de las Américas (Turística)
  - 02 San Eugenio Bajo (Turística)
  - 03 Playas del Duque – Fañabé (Turística)
  - 04 La Caleta- El Beril (Turística)
  - 05 Sector 8 (Turística)
  - 06 Jardines del Teide (Turística)
  - 07 San Eugenio Alto (Turística)
  - 08 Sector 0 (Turística)
  - 09 Campo de Golf-Las Américas (Residencial)
  - 10 Torviscas (Residencial)

#### **ARTÍCULO 17:**      ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

1. Se entiende por ámbitos de actuación a los recintos delimitados expresamente por el presente PMM que constituyen el ámbito espacial que debe ser objeto de la ejecución de determinadas actuaciones destinadas a la renovación urbana y edificatoria del núcleo.
2. Los ámbitos de actuación delimitados en el núcleo turístico de Costa Adeje se recogen gráficamente en el plano OP-2: Actuaciones del PMM y ámbitos de gestión; además, cada uno de estos ámbitos cuenta con una ficha específica en el Anexo Normativo IV-A: Fichero de actuaciones públicas y público-privadas o en el Anexo Normativo IV-B: Fichero de actuaciones privadas, en la que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para llevar a cabo la correspondiente actuación.

#### **ARTÍCULO 18:**      ÁMBITOS DE DESARROLLO

1. Se entiende por ámbito de desarrollo al ámbito espacial delimitado expresamente por el PMM, cuya ordenación se remite al correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo en atención a la normativa aplicable.
2. El presente PMM delimita un único ámbito de desarrollo en el espacio concreto del Puerto Deportivo Puerto Colón, el cual se remite al correspondiente Plan Especial de Ordenación conforme a lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, y en el mismo artículo del Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.
3. El ámbito de desarrollo delimitado se recoge gráficamente en el plano OP-2 del PMM; además, cuenta con una ficha específica en el IV-A: Fichero de actuaciones públicas y público-privadas, en la que se establecen los objetivos y criterios de ordenación a recoger en el Plan Especial de Ordenación correspondiente.



4. El contenido del mencionado instrumento urbanístico de desarrollo deberá de estar a lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de Costas y remitirse, en todo caso, al órgano competente para la emisión del informe correspondiente.

### CAPÍTULO III. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### ARTÍCULO 19: DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS

1. Los deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios de inmuebles son los que señala la legislación en función del régimen urbanístico de los terrenos y, en concreto, de las determinaciones precisas de ordenación que sobre los mismos establece el presente PMM.
2. Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y específicamente por el presente PMM.
3. Son deberes y limitaciones generales de los propietarios en los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:
  - a) La formulación y tramitación administrativa de los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del PMM.
  - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.
  - c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el Plan, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.
  - d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones de su calificación urbanística, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
  - e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.
  - f) Conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad y ornato público, así como realizar las obras necesarias para alcanzarlas, hasta el límite legal del deber de conservación.
  - g) Dedicar las instalaciones, construcciones y edificaciones a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente en cada momento y, concretamente, los titulares de inmuebles situadas en piezas calificadas con uso turístico deberán destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el presente PMM.
4. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.

#### ARTÍCULO 20: APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico de un ámbito de suelo la magnitud que expresa su valor de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.





2. Se entiende por aprovechamiento de derecho la cuantía de aprovechamiento urbanístico que un propietario, una vez cumplidos los deberes que le correspondan, puede incorporar a su patrimonio.
3. Los propietarios de suelo urbanizable carecen de aprovechamiento de derecho en tanto no culminen los deberes establecidos para el sector correspondiente. Una vez cumplidos tales deberes, de modo que el suelo haya adquirido el carácter de urbanizado, la cuantía del aprovechamiento de derecho sobre cada parcela será la que resulte del instrumento de equidistribución del aprovechamiento asignado por el PMM a la pieza correspondiente.
4. Los propietarios en suelo urbano consolidado de una parcela con calificación demanial tendrán como aprovechamiento de derecho el resultado de aplicar a su superficie la edificabilidad media y el uso característico predominante del área urbana en que se encuentren, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM.
5. Los propietarios en suelo urbano consolidado de una parcela con calificación lucrativa tendrán como aprovechamiento de derecho el mayor de los dos siguientes:
  - a) El resultante de las determinaciones de ordenación del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM.
  - b) El resultante, en el caso de que se trate de una parcela edificada, del proyecto autorizado mediante el correspondiente título habilitante.
6. Se entiende por aprovechamiento urbanístico final de una parcela en suelo urbano consolidado con calificación lucrativa el que resulte de una actuación autorizada en cumplimiento de las determinaciones del presente PMM.
7. Si el aprovechamiento final de una parcela en suelo urbano consolidado resultara mayor que el aprovechamiento de derecho, la diferencia entre ambos –denominada incremento de aprovechamiento– no podrá ser incorporada al contenido de la propiedad (materializada) en tanto no se cumplan los correspondientes deberes.

**ARTÍCULO 21:** CUANTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DERECHO Y FINAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Para la cuantificación del aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado a efectos de determinar el contenido económico de la propiedad se dividirá la totalidad de la superficie en *unidades de valoración* diferenciadas de acuerdo a los siguientes criterios: El aprovechamiento de derecho de una parcela con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:
  - a) Cada unidad de valoración quedará conformada por un recinto de suelo continuo con calificación homogénea en el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM, sea una pieza (o parte) de uso lucrativo o un recinto con calificación demanial (espacio libre o dotación pública).
  - b) Los recintos con calificación homogénea lucrativa se dividirán, a su vez, en unidades de valoración correspondientes a la división parcelaria que, cumpliendo las condiciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM, suponga un mayor aprovechamiento conjunto.
  - c) En el caso de que existan parcelas ocupadas por edificación y/o usos efectivos dentro de piezas lucrativas del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM, cada una de ellas se considerará una unidad de valoración diferenciada en sí misma.
  - d) La división del ámbito de suelo urbano consolidado objeto de cuantificación del aprovechamiento urbanístico se presentará en un plano sobre cartografía oficial en el que se delimitarán las diversas unidades de valoración diferenciadas, indicando para

cada una de ellas la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) y los valores de las determinaciones urbanísticas relevantes del planeamiento vigente a la entrada en vigor del PMM a efectos de la cuantificación del aprovechamiento.

2. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación lucrativa se determinará mediante el siguiente procedimiento:
  - a) Se elaborará una tabla en la que se indicarán diferenciadamente las superficies edificables para cada uno de los usos pormenorizados permitidos, todo ello de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor del PMM. De existir diversas opciones de distribución de las superficies edificables por usos, se escogerá aquella de la que resulte un mayor aprovechamiento. En base a la distribución de superficies edificables diferenciadas por usos se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y a los señalados en el número 6 de este artículo.
  - b) En el caso de tratarse de una parcela edificada y/o en uso efectivo, se elaborará además una tabla equivalente a la descrita en la letra a) en la que las superficies edificadas y los usos diferenciados serán los resultantes del proyecto que cuente con título habilitante. En base a dicha distribución se determinará el valor del suelo urbanizado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones y a los señalados en el número 6 de este artículo.
  - c) En el cómputo de las superficies edificables se seguirán los criterios del artículo 35 de estas Normas.
  - d) La cuantía del aprovechamiento de derecho será el mayor valor de los determinados mediante los procedimientos descritos en las letras anteriores a) y b).
3. El aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial será el valor del suelo urbanizado determinado de acuerdo a lo establecido en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones, en base a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM y tomando como ámbito espacial homogéneo la totalidad del ámbito de ordenación del presente PMM. De tal manera, la cuantificación del aprovechamiento de derecho de una unidad de valoración diferenciada con calificación demanial se ajustará al siguiente procedimiento:
  - a) La *edificabilidad media* a aplicar, calculada por este PMM como resultado de la homogeneización de las determinaciones del planeamiento vigente a los criterios de medición de superficie edificable del artículo 35, se establece en 0,975 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - b) El *uso mayoritario* a considerar será el de vivienda colectiva para el conjunto del ámbito de ordenación del PMM.
  - c) El *valor de repercusión de suelo* (en €/m<sup>2</sup>s) se establecerá, a partir de estudios de mercado actualizados, como el medio del área urbana según la división contenida en el plano OE.1 Ámbito de ordenación del PMM, corregido en su caso en atención a factores específicos de localización, para la edificabilidad media (letra a) y el uso mayoritario (letra b).
  - d) Se determinará el aprovechamiento urbanístico de derecho como el producto de la superficie de suelo (en m<sup>2</sup>s) de la unidad de valoración diferenciada con calificación demanial por el valor de repercusión del suelo (en €/m<sup>2</sup>s).
4. El aprovechamiento urbanístico de derecho de un ámbito de suelo urbano consolidado será igual a la suma de los aprovechamientos urbanísticos de derecho de todas las unidades de valoración diferenciadas en que se haya dividido.
5. La cuantificación del aprovechamiento urbanístico final de un ámbito de suelo urbano consolidado será la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las parcelas urbanísticas con calificación lucrativa comprendidas en el ámbito.



6. El aprovechamiento final de una parcela con calificación lucrativa será el valor del suelo urbanizado determinado por el procedimiento regulado en el número 2 de este artículo, siendo las superficies edificadas y los usos diferenciados los resultantes del proyecto objeto de autorización.
7. El incremento de aprovechamiento de una parcela con calificación lucrativa será la diferencia (expresada en euros) entre el aprovechamiento final y el aprovechamiento de derecho.
8. A efectos de la determinación del valor del suelo urbanizado en función de diferentes usos lucrativos admisibles o existentes en una parcela se aplicarán los siguientes criterios:
  - a) En el caso de usos residenciales colectivos y de vivienda agrupada, el valor del suelo será proporcional a la superficie edificable (o edificada), calculándose mediante el método residual a partir del precio de venta por m<sup>2</sup>c medio en el área urbana correspondiente.
  - b) En el caso de viviendas unifamiliares individuales, el valor del suelo se determinará por referencia al de mercado para una parcela de dimensiones normales en la zona, corrigiéndolo de acuerdo a las dimensiones reales de la parcela.
  - c) En el caso de usos terciarios, el valor del suelo será asimismo proporcional a la superficie edificable (o edificada), si bien se tendrán en cuenta depreciaciones atendiendo a la situación y dimensión de los locales (con frente o no a calle, la planta, etc). Determinado el valor de venta, el valor del suelo se calculará también mediante el método residual.
  - d) En el caso de usos de alojamiento turístico, el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un inmueble hotelero o extrahotelero con el número de camas que resulte de aplicar sobre la parcela las limitaciones normativas de capacidad.
  - e) En el caso de usos de equipamiento lucrativo, el valor del suelo se determinará como el porcentaje máximo según el sector del valor de explotación de un establecimiento de parámetros similares (uso pormenorizado, superficie edificada y superficie de suelo).
9. Todas las valoraciones para determinar las cuantías de los aprovechamientos que hayan de realizarse en la ejecución de las actuaciones contempladas en el PMM serán validadas por los servicios urbanísticos municipales y habrán de formar parte del expediente que se someta a información pública.

**ARTÍCULO 22:** DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN

1. De acuerdo a lo regulado en el artículo 14 TRLS, se considerarán actuaciones de dotación, cualesquiera actuaciones privadas conjuntas o privadas aisladas, resultado de las cuales el aprovechamiento materializable por los propietarios tras su ejecución sea mayor que el aprovechamiento de derecho previo.
2. Corresponderá al Ayuntamiento determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación. A tales efectos, de acuerdo a los procedimientos de valoración regulados en el artículo anterior, establecerá si la actuación implica o no incrementos de aprovechamiento.
3. De resultar que una actuación privada aislada tiene el carácter de actuación de dotación, las obligaciones de los propietarios serán las siguientes:
  - a) Cesión de parte del incremento de aprovechamiento (d1).

- b) Cesión dotacional en proporción al incremento del aprovechamiento (d2)
4. La cuantía del deber d1 de cesión de aprovechamiento lucrativo será el porcentaje establecido legalmente sobre el incremento de aprovechamiento en el momento de la solicitud de la licencia.
  5. La cuantía del deber d2 de cesión dotacional, expresada en m2s, será el producto del incremento de aprovechamiento de la actuación de dotación por el estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante de la ordenación urbanística previa que, en el núcleo turístico de Adeje, ámbito de este PMM, es de 0,324 m2s por cada 1.000 € de incremento de aprovechamiento. El Ayuntamiento determinará el valor económico (en euros) de la superficie de cesión dotacional de acuerdo a lo regulado en el número 3 del artículo anterior.
  6. En las actuaciones de dotación aisladas que se lleven a cabo durante la vigencia del PMM el cumplimiento de las obligaciones legales se formalizará también mediante convenio urbanístico de gestión. En el convenio se hará constar el valor económico a abonar por los propietarios correspondiente a la suma de los deberes d1 y d2.
  7. La concesión de licencia de edificación, previa la suscripción del convenio de gestión y el cumplimiento de los deberes vinculados, implicará la adquisición por el propietario, como aprovechamiento de derecho, del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación de dotación.

**ARTÍCULO 23:**      ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

1. Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional del núcleo turístico de Costa Adeje definido por el PMM.
2. En el plano OE-3: Modelo urbanístico: Estructura urbana se delimitan los distintos sistemas generales y elementos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.



## TÍTULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES Y DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### **ARTÍCULO 24:** ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PMM

1. El PMM de Costa Adeje establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en los documentos y formas que se relacionan a continuación:
  - a) Mediante la definición de la trama urbana con la consecuente división de los suelos ordenados en piezas y tramos viarios, así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes, que se establece gráficamente en el plano OP-1.
  - b) Asignando a cada pieza los parámetros reguladores de la parcela y de la edificación en el Anexo Normativo I. La regulación del alcance y contenido de cada una de estas determinaciones se contiene en el presente Título.
  - c) Asignando a cada pieza el régimen específico de admisibilidad (REA) de los usos pormenorizados, en el Anexo Normativo I. Todos los REA establecidos por el PMM se contienen en el Anexo Normativo II y la regulación del alcance y contenido de las condiciones sobre los usos pormenorizados se contiene en el Título IV de estas Normas.
2. El presente PMM establece la ordenación pormenorizada sobre la totalidad de su ámbito territorial, con la excepción del ámbito remitido a plan especial de ordenación correspondiente a Puerto Colón
3. El presente PMM ordena pormenorizadamente cada una de las piezas urbanísticas, asignando un código a cada pieza que se incluye en una ficha anexa a esta normativa y que contempla cada uno de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

#### **ARTÍCULO 25:** TRAMA URBANA: VIARIOS, MANZANAS Y PIEZAS

1. A efectos de este PMM, se entiende por trama urbana de su ámbito territorial la específica división del mismo en los dos tipos básicos de espacios, diferenciados por criterios topológicos, que se definen a continuación:
  - a) Viarios: aquéllos que se disponen formando una red con continuidad topológica y cuya función principal es permitir la movilidad y dotar de accesibilidad al territorio en su conjunto y, en particular, a las piezas.
  - b) Manzanas: polígonos discontinuos, separados entre sí por los espacios viarios que les dotan de accesibilidad, y cuya función principal es albergar los usos y aprovechamientos humanos.
2. A los efectos del presente PMM, se entiende por viario a cada elemento conformante de la red de accesibilidad y servicio de un ámbito destinado (aunque no sea exclusivamente) a la circulación de personas, animales o vehículos. Se denomina red de accesibilidad a la formada por la articulación de todos los espacios de accesibilidad.
3. El presente PMM delimita la totalidad de los viarios de su ámbito territorial con ordenación pormenorizada en el plano OP-1 mediante el trazado de las alineaciones viarias, entendidas éstas como las líneas que separan los viarios de las manzanas.
4. Todos los viarios se califican en este PMM de dominio público. Por tanto, los viarios interiores de dominio privado no tienen el carácter de viario sino que forman parte de las manzanas.

5. Se entiende por manzana cada recinto continuo delimitado por alineaciones viarias resultante de la división del suelo que conforma la trama urbana, cuya función principal es dar soporte a los usos y edificaciones propios de la trama urbana. El PMM delimita las manzanas del núcleo turístico Costa Adeje en el plano OP-1 Ordenación Pormenorizada.
6. Se entiende por pieza el recinto interior a una manzana (o coincidente con ésta) sobre el que el presente PMM establece condiciones homogéneas de ordenación pormenorizada. El PMM delimita e identifica las piezas del núcleo turístico Costa Adeje en las hojas del plano OP-1 Ordenación Pormenorizada, recogiendo las determinaciones urbanísticas sobre cada una de ellas en la Tabla constitutiva del Anexo Normativo I.

#### **ARTÍCULO 26:**      PARCELA URBANÍSTICA

1. La parcela urbanística es la porción de suelo interior en toda su extensión a una manzana, de acuerdo a la delimitación de este PMM, respecto de la cual, en su integridad, se cumplen las dos siguientes condiciones:
  - a) Se verifica la aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada (salvo aquéllas para las que el PMM establezca expresamente un ámbito diferente) a fin de resolver la autorización de actos de ejecución.
  - b) Se materializa el aprovechamiento urbanístico que resulta de los procesos de gestión y, en especial, de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
2. Las parcelas urbanísticas no son delimitadas expresamente por el PMM. En consecuencia, el primer requisito para la autorización de cualquier acto de ejecución es la delimitación por parte del propietario, con suficiente precisión cartográfica, de la parcela urbanística correspondiente.
3. La parcela urbanística no es necesariamente coincidente con la finca predial o parcela catastral. No obstante, toda vez que las fincas prediales son las unidades preexistentes de propiedad en las áreas consolidadas, este PMM ha establecido las condiciones de ordenación pormenorizada con la finalidad de que las mismas adquieran el carácter de parcela urbanística. En todo caso, para que una finca predial tenga el carácter de parcela urbanística han de verificarse los requisitos siguientes:
  - a) Tener al menos un lindero coincidente en una longitud mínima de cuatro (4) metros con una alineación viaria (parcela exterior).
  - b) Estar incluida en la totalidad de su extensión en una manzana delimitada por este PMM o el instrumento de desarrollo que defina la trama urbana; por lo tanto, la parte de la finca predial que quede al exterior de la pieza no se considerará parte de la parcela urbanística sino del viario público.
4. Cuando las parcelas reales no se adecuen a las condiciones que sobre las mismas establezca el PMM deberán ajustarse mediante los correspondientes actos de modificación de la parcelación.

#### **ARTÍCULO 27:**      LINDEROS DE LA PARCELA URBANÍSTICA

1. Los linderos de una parcela son los segmentos perimetrales que delimitan su superficie separándola de otras parcelas o de los límites de la pieza en la que se incluya.
2. En principio, una parcela tiene tantos linderos como el número de los segmentos (rectos o curvos) que la delimitan. No obstante, dos o más segmentos consecutivos se considerarán un único lindero si cumplen las siguientes condiciones:



- a) Que el ángulo entre cada dos segmentos sucesivos (medido desde el interior de la parcela) esté comprendido entre  $150^{\circ}$  y  $210^{\circ}$ .
  - b) Que el ángulo que forme cada uno de los segmentos de la sucesión respecto al segmento resultante de unir los dos puntos extremos de la misma sea inferior a  $45^{\circ}$ . Si no se cumple esta condición, se considerará que hay tantos linderos distintos como el mínimo número de divisiones necesarias para que se verifique.
  - c) Si alguno de los segmentos de la sucesión tiene menos de un (1) metro de longitud se considerará parte del lindero aunque no cumpla las condiciones anteriores respecto de alguno o ambos de los dos segmentos con los que enlaza o respecto del segmento que une los puntos extremos de la sucesión.
3. Individualizados los distintos linderos de una parcela, se considerará como longitud de cada lindero la medida lineal del segmento que une sus puntos extremos.
  4. Se denomina lindero frontal aquel que coincide con una alineación viaria. Se considerará que una parcela tiene tantos linderos frontales como sucesiones continuas de segmentos coincidentes sobre un mismo tramo de alineación viaria.
  5. Se denomina lindero posterior a todo lindero de la parcela urbanística para el que se verifiquen las siguientes dos condiciones:
    - a) Que en ninguno de sus puntos extremos conecte con un lindero frontal.
    - b) Que el segmento recto resultante de unir los puntos extremos del lindero forme un ángulo menor de  $45^{\circ}$  con el linde frontal.
  6. Se denomina lindero lateral a todo aquél que no sea ni frontal ni posterior.
  7. En consecuencia con los párrafos anteriores, toda parcela urbanística tiene al menos un lindero frontal y, salvo en el caso de que limite por todos lados con espacio viario, también tiene al menos un lindero lateral; sin embargo una parcela puede no tener lindero posterior.

#### **ARTÍCULO 28:**      REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LA PARCELA URBANÍSTICA

1. Las referencias altimétricas son aquellos parámetros mediante los cuales se define la conformación altitudinal de la parcela urbanística. Se distinguen las siguientes referencias altimétricas:
  - a) Perfil longitudinal frontal
  - b) Orografía preexistente
  - c) Planos de referencia de la parcela urbanística
2. Se entiende por perfil longitudinal frontal a la línea contenida en un plano vertical dispuesto sobre el lindero frontal de una parcela urbanística que une los valores de las rasantes viarias normativas en los dos puntos extremos de dicho lindero frontal. En una parcela urbanística habrá tantos perfiles longitudinales frontales como linderos frontales tenga.
3. Se entiende por orografía preexistente de una parcela urbanística al conjunto de las cotas altimétricas del interior de la misma suficientes para definir la forma altitudinal del terreno.
4. Se denominan planos de referencia de la parcela urbanística a cada una de las superficies horizontales o inclinadas que son el resultado de los movimientos de tierra y obras complementarias mediante las cuales se transforma la orografía preexistente del terreno natural para adecuarlo a la actuación que se pretende. En las áreas no edificadas de la parcela, los planos de referencia son

las superficies sobre las que se producen los recorridos peatonales interiores y los accesos a las edificaciones y se materializan en áreas pavimentadas, zonas ajardinadas, taludes, rampas de acceso a garajes y similares elementos arquitectónicos.

5. Todo proyecto de intervención sobre una parcela urbanística tendrá que definir con precisión las tres referencias altimétricas reguladas en este artículo, a fin de poder verificar el cumplimiento de las condiciones de este Título. En la definición de los planos de referencia, los proyectos observarán las siguientes reglas:
  - a) En general, se procurará que la configuración altitudinal definitiva de la parcela difiera lo menos posible de la orografía preexistente. A tales efectos, ningún punto de un plano de referencia podrá estar más de tres (3) metros por encima o por debajo respecto al del terreno natural.
  - b) No obstante, en las bandas de la parcela entre el (o los) lindero(s) frontal(es) y línea(s) paralela(s) a éste (o éstos) a seis metros, se admitirá superar este límite máximo para lograr las adecuadas condiciones de accesibilidad, siempre que sea necesario para resolver la continuidad entre la orografía preexistente y las rasantes viarias que definen el respectivo perfil longitudinal frontal.

#### **ARTÍCULO 29:**      EDIFICIOS Y PLANTAS DE EDIFICIOS

1. Se entiende por edificio (o edificación) toda construcción habitable de dimensiones adecuadas para albergar usos o actividades.
2. Se entiende por planta de un edificio a toda superficie horizontal y cubierta, condicionada para albergar el ejercicio de actividades. Cada una de las plantas de un edificio se denominará según corresponda de acuerdo con las siguientes definiciones:
  - a) Planta sótano: aquella que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo también por debajo o, si sobresale, en no más de 60 centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.
  - b) Planta semisótano: aquella que tiene la cara superior del forjado del pavimento por debajo del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes y la cara inferior de su forjado de techo por encima de éstos en no más de 120 centímetros en ningún punto del perímetro de sus paramentos exteriores.
  - c) Planta baja: aquella que, no siendo sótano ni semisótano, tiene la cara inferior del forjado del pavimento a no más de 120 centímetros por encima del nivel de los planos de referencia de parcela circundantes. La planta baja es en la que suele disponerse el acceso al edificio, bien desde la vía pública o desde los planos de referencia de la parcela.
  - d) Planta de Piso: la que, sin ser entreplanta, tenga su pavimento situado por encima del techo de la planta baja.
  - e) Entreplanta: la que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de piso y techo de otra planta. Para que una planta intermedia respecto a otra planta se considere entreplanta, su superficie no ha de superar el 50% de aquella; en caso contrario, se identificará con la denominación de planta que corresponda.
  - f) Plantas especiales: todas aquellas que se identifican singularmente sin por ello dejar de ser también una planta de las anteriormente definidas (sótano, semisótano, baja, entreplanta o de piso); entre éstas, se citan a modo de ejemplo, las plantas porticadas, las plantas ático y las plantas bajo cubierta.
3. Las plantas cuyos paramentos estén en contacto con los planos de referencia de la parcela, cuando éstos presentan distintos niveles altimétricos (parcelas en pendiente o escalonadas), pueden cumplir en parte de su superficie condiciones de una de las definiciones del párrafo anterior y en otra parte de su superficie las de otra. Estas plantas deberán dividirse en distintas partes asignando a cada





una el nombre que le corresponda de las definidas en el párrafo anterior. Para llevar a cabo esta norma se respetará el siguiente procedimiento:

- a) Se delimitará el perímetro de la planta formado por la sucesión de las aristas de intersección entre los paramentos exteriores y los planos de referencia. Formarán también parte de tal perímetro los paramentos que linden en más de 2 metros con patios interiores de parcela con superficie sin techar mayor de 9 m<sup>2</sup>.
  - b) El perímetro así delimitado se dividirá en tramos, calificándose cada tramo en uno de los siguientes intervalos:
    - b1. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo de la planta está bajo el plano de referencia de parcela o a no más de 60 centímetros por encima. Se denominarán “paramentos de sótano”
    - b2. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está sobre el plano de referencia de la parcela a no más de 120 centímetros de los mismos. Se denominarán “paramentos de semisótano”
    - b3. Paramentos cuya arista de intersección con la cara inferior del forjado de techo está a más de 120 centímetros sobre el plano de referencia de la parcela y, además, la arista de intersección con la cara inferior del pavimento no está a más de 120 centímetros sobre el perfil longitudinal normativo del frente de parcela. Se denominarán “paramentos de planta baja”.
    - b4. Paramentos cuya arista de intersección con la cara superior del pavimento está a más de 120 centímetros sobre el plano de referencia de la parcela. Estos tramos se denominarán “paramentos de planta de piso”.
  - c) Se trazarán paralelas a 12 metros de cada tramo diferenciado. Así, para cada tramo diferenciado de paramento exterior resultará en el interior de la planta un polígono delimitado por el propio tramo, su paralela y dos segmentos perpendiculares al tramo por sus puntos extremos. Toda la superficie de la planta incluida en uno de estos polígonos se denominará “banda sótano”, “banda semisótano”, “banda planta baja” o “banda planta de piso”, según el tipo de paramento que sea el tramo respecto del cual se define.
  - d) Las superficies de la planta que estén incluidas en dos o más bandas se considerarán parte de la banda correspondiente a una planta superior; las que no queden incluidas en ninguna banda se considerarán parte de la banda correspondiente a la planta inferior de aquéllas con las que linde.
  - e) Una planta en la que puedan trazarse varias bandas se considerará dividida en distintas partes, coincidentes con las superficies de las bandas con denominación de planta diferente. La superficie de toda banda habrá de ser, al menos, un 25% del total de la planta; si fuera inferior, ese polígono habrá de integrarse en alguna banda adyacente correspondiente a una planta superior.
  - f) En un mismo edificio no podrá haber dos plantas bajas cuyas proyecciones horizontales coincidan. Si tras las divisiones descritas, en dos plantas pueden delimitarse partes de sus superficies como planta baja y sus proyecciones horizontales se intersecan, el área de intersección perteneciente a la planta superior se considerará planta de piso, y la de la planta inferior planta baja.
4. Todo proyecto de edificación, para justificar el cumplimiento de las condiciones normativas que le sean de aplicación, tendrá que delimitar e identificar las distintas plantas de que conste el edificio proyectado. En la individualización e identificación de las plantas de una edificación se seguirán los siguientes criterios:

- a) En cada volumen edificado se identificarán, contabilizarán y medirán las plantas de forma independiente; por tanto, si en una parcela hay más de una edificación, las plantas de una serán independientes de las de la otra, al margen de sus niveles altimétricos y posibles comunicaciones por elementos auxiliares.
- b) Serán límites de una planta los paramentos que la separan del exterior no edificado. Las superficies transitables de cuerpos volados exteriores se considerarán parte de la planta correspondiente desde la cual se acceda a los mismos. Las superficies exteriores al cuerpo principal del edificio que formen parte de los planos de referencia de la parcela (tales como terrazas) no se considerarán plantas aunque sean accesibles desde plantas interiores.
- c) Se considerarán plantas distintas cualesquiera en que el plano de suelo de una esté por encima del plano de techo de la otra.
- d) Podrán considerarse parte de una misma planta todos los planos de pavimento sucesivos dispuestos a distinto nivel y los elementos de comunicación (escaleras o rampas) que los enlazan permitiendo el paso de uno a otro, siempre que la distancia vertical entre dos planos de pavimento sucesivos no sea mayor de 2 metros y entre ellas no haya ningún pavimento por encima de ningún plano de techo.
- e) Las plantas en las circunstancias previstas en el párrafo anterior se considerarán divididas en tantas plantas distintas como proceda a efectos de su denominación altimétrica.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DEL PMM REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

### ARTÍCULO 30: SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

1. De todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones de las parcelas, el PMM sólo establece la denominada **superficie mínima de parcela**.
2. La superficie mínima de parcela es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la extensión mínima (expresada en m<sup>2</sup> de suelo) que debe tener la finca para considerarse parcela urbanística.
3. La finalidad del PMM al establecer sobre una pieza *superficie mínima de parcela* es garantizar la conformación de las fincas prediales en parcelas urbanísticas y, por tanto, esta determinación será de aplicación plena sobre todos los actos de modificación de la parcelación preexistente, salvo en los supuestos que se regulan a continuación:
  - a) Cuando una parcela tenga parte calificada de dominio público. En tal caso se procederá a la segregación sin que la parte de la finca original incluida en la pieza correspondiente venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo para adquirir el carácter de parcela urbanística.
  - b) Cuando una parcela tenga parte incluida dentro de un ámbito de actuación y otra fuera. En tal caso se procederá a la segregación en dos parcelas urbanísticas, sin que la que resulte fuera del ámbito de actuación venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo.
  - c) Cuando una parcela tenga parte incluida en una pieza y el resto en otra adyacente. En tal caso, si la división en dos parcelas distintas, cada una de ellas en la pieza que corresponda, permite que en ambas pueda materializarse el aprovechamiento resultante de las condiciones de edificación y uso aplicables, se procederá a la segregación, sin que ninguna de las parcelas resultantes venga obligada a cumplir las condiciones de este capítulo. Si lo anterior no fuera posible, se entenderá que la



parcela preexistente queda integrada en toda su extensión dentro de la pieza en la que se sitúe su lindero frontal y, si éste queda en ambas piezas, dentro de aquélla en la que ocupe mayor superficie.

4. La *superficie mínima de parcela* no será de aplicación con carácter general sobre los actos de edificación y, en consecuencia, serán autorizables tales actos en parcelas preexistentes que no las cumplan.
5. No obstante el párrafo anterior, no se admitirán actos de edificación de nueva planta en solares vacantes ni de ampliación de edificaciones existentes en más del 25% de la superficie construida preexistente cuando se trate de una parcela vacante cuyas dimensiones sean inferiores al 50% del valor normativo de cualquiera de las condiciones de parcela sobre la pieza y, además, esté adyacente a otra u otras parcelas vacantes. En tal caso procederá la agrupación y eventual segregación en dos parcelas urbanísticas, de modo que ambas superen el límite dimensional señalado.
6. La *superficie mínima de parcela* no será de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo será sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las parcelas preexistentes que incumplan las determinaciones de parcela establecidas sobre la pieza.

### **ARTÍCULO 31:**      CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. El PMM de Costa Adeje ordena la totalidad de las piezas de su ámbito mediante la denominada tipología de edificación aislada, caracterizada por disponerse libremente en el interior de la parcela sin estar obligada a ajustar sus paramentos a líneas predefinidas por el planeamiento. En consecuencia, de todas las determinaciones posibles mediante las cuales se regulan las condiciones de disposición de la edificación en las parcelas, el PMM sólo establece las denominadas **separación mínima a los linderos** y el **porcentaje máximo de ocupación**.
2. La aplicación de las condiciones de disposición sobre una parcela (especialmente si aparecen varias distintas de forma combinada) define el perímetro del **área de movimiento de la edificación**, que se define como la parte de la parcela urbanística dentro de la cual deben disponerse los edificios. La delimitación dicha área de movimiento en una parcela no implica que toda su superficie pueda ser ocupada por la edificación, ya que ello puede ser incompatible con el cumplimiento de otras determinaciones sobre la pieza correspondiente.
3. Al exterior de los límites del área de movimiento de la edificación podrán disponerse:
  - a) Pequeñas edificaciones, de no más de una planta de altura y superficie individual inferior a 4 m<sup>2</sup>c y conjunta (si hay varias edificaciones) inferior a 20 m<sup>2</sup>c, que se destinen a usos auxiliares de los principales de la parcela, tales como cuartos de servicio, garitas de vigilancia, etc.
  - b) Las plantas sótano y semisótano, siempre que sus cubiertas sean transitables y desde las mismas se pueda acceder a las plantas bajas de la edificación y/o a los planos de referencia de la parcela.
  - c) Los ascensores u otros elementos para facilitar la accesibilidad, en especial cuando no resulte viable, técnica o económicamente ninguna otra solución y siempre que se mermen lo menos posible la funcionalidad y dimensiones de la banda de separación al lindero correspondiente.
  - d) Los elementos salientes del edificio, entendidos como aquellos elementos constructivos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin tener carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

- e) Los elementos técnicos de la edificación, entendidos como aquéllos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, escaleras y ascensores, tendederos de ropa, cuartos de lavado, y similares.
  - f) En cambio, no podrán disponerse fuera del área de movimiento de edificación los cuerpos volados de los edificios principales, entendiéndose como tales aquellas partes de los mismos que sobresalen de los planos de fachada y que son habitables u ocupables por las personas.
4. El alcance de las condiciones de disposición de la edificación (separación mínima a linderos y porcentaje máximo de ocupación) sobre los distintos actos de ejecución se atenderá a las siguientes reglas:
- a) Serán de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.
  - b) En los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PMM y que supongan la ampliación de la superficie edificada, ésta habrá de cumplir las condiciones establecidas en este artículo.
  - c) No serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan las separaciones mínimas a linderos.
  - d) No serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las partes de edificaciones existentes situadas en la banda de separación a linderos.

#### **ARTÍCULO 32:**        SEPARACIÓN MÍNIMA A LOS LINDEROS

1. Se entiende por separación mínima a un lindero de la parcela urbanística la distancia normativa que como mínimo debe guardar la edificación entre cada punto de la línea de fachada de la edificación y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a esta última.
2. El presente PMM establece tres determinaciones distintas de separación mínima según el lindero respecto al cual se apliquen:
  - a) Separación mínima a lindero frontal
  - b) Separación mínima a lindero posterior
  - c) Separación mínima a linderos laterales.
3. En la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I), el PMM establece para cada una de las piezas de su ámbito de ordenación el valor sustantivo de la separación mínima a cada lindero expresado en metros lineales. En algunas piezas no se fija ningún valor normativo (*No Procede*) y en otras se remite al valor establecido por el Plan General sobre la misma.

#### **ARTÍCULO 33:**        PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN

1. El *porcentaje máximo de ocupación* es una determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el PMM fija la dimensión superficial máxima de la superficie ocupada o proyección en planta de la edificación, expresada como un porcentaje respecto de la superficie total de la parcela urbanística en la cual se sitúa.



2. Este PMM establece el porcentaje máximo de ordenación en determinadas piezas, fijando el valor numérico del mismo (en tanto por ciento) en la columna campo *Porcentaje máximo de ocupación* (PMO) de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I). En las piezas en las que en este campo conste el valor *No Procede* se entenderá que el PGO no establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.
3. En la aplicación normativa de esta determinación sobre la autorización de los actos de ejecución se respetarán las siguientes reglas:
  - a) La superficie ocupada por la edificación no podrá superar el producto del porcentaje máximo de ocupación por la superficie de la parcela urbanística.
  - b) No se considerará superficie ocupada por la edificación y, por tanto, la misma no vendrá limitada por la aplicación del porcentaje máximo de ocupación, la proyección en planta de las plantas sótano y semisótano, siempre que sus cubiertas sean transitables y desde las mismas se pueda acceder a las plantas bajas de la edificación y/o a los planos de referencia de la parcela.
  - c) Los patios no techados interiores al perímetro de la proyección horizontal de una edificación no contabilizarán como parte de la superficie ocupada.
  - d) Tampoco contabilizarán como parte de la superficie ocupada los elementos relacionados en las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 31.
  - e) Las proyecciones en planta de los cuerpos volados formarán parte de la superficie ocupada y consiguientemente se contabilizarán a efectos de la limitación derivada de la aplicación del porcentaje máximo de ocupación. En cambio, no se contabilizarán como parte de la superficie ocupada las proyecciones horizontales de los elementos salientes ni de los elementos técnicos de instalaciones.

#### **ARTÍCULO 34:**      ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS

1. Se entiende por *altura máxima en número de plantas* la determinación mediante la cual el PMM establece para una pieza el número máximo de plantas que pueden tener los edificios que se sitúen en la misma.
2. Este PMM establece la altura máxima en número de plantas sobre cada pieza fijando el valor numérico de la misma en la columna *Altura máxima en número de plantas* de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I).
3. La verificación del cumplimiento de esta condición respecto de un edificio concreto se hará determinando el número de plantas del mismo que habrá de ser menor o igual al valor numérico asignado por el PMM a la pieza. Para determinar el número de plantas de un edificio se identificarán todas y cada una de las que tenga, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29.
4. El valor normativo de la altura máxima en número de plantas debe aplicarse de forma individual e independiente respecto de cada uno de los edificios que pudieran existir en una parcela urbanística, de acuerdo a las siguientes reglas:
  - a) La altura normativa en plantas habrá de verificarse respecto a cualquier línea vertical imaginaria que pueda trazarse dentro del perímetro de la edificación. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.
  - b) Las plantas por debajo de la planta baja (con el carácter de sótano o semisótano) no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos del cumplimiento de este parámetro. El presente PMM no establece límites al número de plantas bajo los planos de referencia de las parcelas.

- c) Las entreplantas no se contarán como plantas a efectos de verificar la altura de la edificación en número de plantas.
  - d) Los áticos y/o plantas bajo cubierta sí se contarán en el número total de plantas de la edificación a efectos de este parámetro.
5. Cuando la parcela urbanística o el viario al que da frente la parcela sean en pendiente, los planos de referencia de la primera así como la edificación deberán escalonarse en altura con la finalidad de que en ninguna vertical del edificio se supere el número máximo de plantas establecido por el PMM sobre la pieza correspondiente. No obstante, en las parcelas en las que la edificación se disponga coincidente con la alineación viaria o sensiblemente paralela a ésta y a no más de cinco metros de la misma (retranqueo frontal), se admitirá que las plantas sótanos o semisótanos, de ser necesario su acceso independiente desde el espacio público, eleven la altura del forjado de techo hasta tres metros por encima de la rasante de la calle sin perder su condición y, consecuentemente, sin computarse a efectos del número máximo de plantas. Esta elevación del forjado sólo podrá producirse sobre la superficie estrictamente necesaria para resolver las necesidades de acceso (rampa) con el límite máximo de cinco metros de ancho.
  6. La determinación de altura máxima en número de plantas no es de aplicación sobre aquellas construcciones o instalaciones que, sin tener el carácter de edificios, pudieran disponerse en el interior de una parcela urbanística. Sin perjuicio de la regulación de estos elementos en el planeamiento u ordenanzas municipales, en caso de que se pretenda implantar uno de ellos cuyo punto más alto quedaría a cota superior a la de coronación de los volúmenes edificables en la pieza correspondiente, deberá realizarse, previamente a la autorización, un Estudio de Detalle sobre la totalidad de la pieza en el que contemplen las diversas alternativas de ubicación y se justifique su integración paisajística así como la minimización de los eventuales efectos negativos en relación al entorno.
  7. Por encima de la altura máxima en número de plantas serán admisibles las siguientes construcciones, además de las que, en su caso, se permitan en las ordenanzas municipales:
    - a) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
    - b) Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, paneles solares, cajas de escalera, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones y cajas de ascensor.
    - c) Pérgolas y estructuras análogas de materiales ligeros y cerramientos de celosías o similares, de altura inferior doscientos cincuenta (250) centímetros, que habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.
    - d) Lavaderos, solanas, trasteros y demás construcciones análogas, cuyo número total no podrá superar al de unidades funcionales totales existentes en el edificio y, cada uno de ellos no podrá tener una superficie mayor de cinco (5) metros cuadrados. Además, todas estas edificaciones auxiliares habrán de retranquearse al menos tres (3) metros de los planos de fachadas de la última planta.
    - e) Otros elementos técnicos imprescindibles en razón del uso (tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas de telecomunicación y análogos), todos ellos con las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según las normas técnicas pertinentes, y dispuestos de forma que sean lo menos visibles posible desde el espacio público.
    - f) Las cubiertas inclinadas, salvo que el espacio bajo las mismas tenga la consideración de planta bajo cubierta. Las vertientes de las cubiertas deberán quedar en el interior del poliedro delimitado por planos inclinados a cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^{\circ}$ ) trazados hacia el interior del edificio desde todas las cornisas de fachada del mismo



8. El alcance de la determinación de altura máxima en número de plantas sobre los distintos actos de ejecución se atenderá a las siguientes reglas:
- Serán de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes.
  - En los actos de construcción en parcelas en las que existiera edificación a la entrada en vigor del presente PMM y que supongan la ampliación de la superficie edificada, ésta habrá de cumplir las condiciones establecidas en este artículo.
  - No serán de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie ocupada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes, aunque incumplan la altura máxima en número de plantas.
  - No serán de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las partes de edificaciones que incumplan la altura máxima establecida por el PMM.

### **ARTÍCULO 35:**      EDIFICABILIDAD MÁXIMA

- Las condiciones sobre la superficie edificable en la parcela son las determinaciones de ordenación pormenorizada mediante las cuales el planeamiento limita la superficie edificada en una parcela urbanística. El presente PMM, de entre todas las condiciones sobre la superficie edificable, sólo establece la de *edificabilidad máxima* (o coeficiente de edificabilidad).
- Se entiende por superficie edificada de una parcela (expresada en m<sup>2</sup> construidos) la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de cada uno de los edificios que hubiera en la parcela. La superficie edificada de una planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. En la medición de la superficie edificada de una parcela (existente o proyectada), para la aplicación de las condiciones normativas, se respetarán las siguientes reglas:
  - No contabilizarán como superficie edificada las plantas porticadas, los pasajes entre espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, ni los espacios bajo cubierta sin posibilidad de uso habitacional.
  - Las entreplantas contabilizarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables contabilizarán al 100% de su superficie real en todo el área con altura libre interior superior a 150 cm. y al 50% en el resto.
  - Las edificaciones auxiliares sobre la planta de cubierta no contabilizarán, siempre que no ocupen más del 20% de la superficie en planta de la cubierta. Las construcciones ligeras y desmontables erigidas sobre la cubierta con fin compositivo-funcional tampoco contabilizarán como superficie edificada.
  - Los cuerpos volados contabilizarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real si son cerrados, en un 50% si son semicerrados y en un 25% si son abiertos. Esta regla se aplicará a escaleras y pasillos exteriores.
  - Las escaleras, cuyo paso sea para la evacuación (Normas CPI) y siempre que no sean la escalera principal del inmueble, tampoco contabilizarán.
  - No contabilizarán como superficie edificada las plantas bajas o de piso diáfnas (sin paramentos perimetrales), pero sí los espacios cerrados en las mismas.

- g) No contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sótano y semisótano en las que se verifiquen las siguientes condiciones:
    - o Deberán estar destinados a usos auxiliares de los usos principales del resto de la edificación.
    - o En el caso de que los usos principales del edificio sean de acceso al público, el acceso a estos espacios estará reservado a los trabajadores del establecimiento y prohibido al público general, con la excepción de las áreas de aparcamiento para los clientes y visitantes.
  - h) Tampoco contabilizarán como superficie edificada las partes de las plantas sobre rasante (incluyendo las bajas) que se destinen a aparcamiento siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:
    - o El uso principal del edificio no podrá ser residencial ni turístico.
    - o El espacio destinado a aparcamiento deberá cumplir las condiciones para poder considerarse uso auxiliar del principal del edificio.
  - i) Las partes de la edificación en las que no se verifiquen todas las condiciones de los apartados g) o h) se contabilizarán como parte de la superficie edificada.
  - j) El total de la superficie edificada no computable no podrá superar la superficie edificada; de no cumplirse esta condición habrá de contabilizarse parte de la superficie no computable.
3. Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la determinación mediante la cual el PMM limita la superficie edificable en proporción a la superficie de suelo de la parcela urbanística. Se expresa en  $m^2$  construidos por cada  $m^2$  de superficie de suelo de parcela ( $m^2c/m^2s$ ). En toda parcela sobre la que sea de aplicación la edificabilidad máxima, la superficie edificada de la misma no podrá ser superior al producto del valor normativo por la superficie de suelo.
4. Este PMM establece la edificabilidad máxima sobre cada pieza fijando el valor numérico de la misma en la columna *Edificabilidad máxima* de la *Tabla de Determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I).
5. El alcance de la determinación de edificabilidad máxima sobre los distintos actos de ejecución se atenderá a las siguientes reglas:
- a) Será de aplicación plena sobre los actos de construcción de nueva planta en parcelas vacantes y de todos aquéllos que supongan ampliación de la superficie edificadas preexistente. En consecuencia, en cualquier parcela que a la entrada en vigor del PMM tuviera una superficie edificada mayor que la máxima resultante de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, no podrá autorizarse ningún acto de ejecución que implicara el incremento de aquélla.
  - b) No será de aplicación sobre ningún acto de edificación que no suponga la ampliación de la superficie edificada en la parcela. Por consiguiente, serán autorizables las obras de mantenimiento, reforma interior y similares que pretendan realizarse en edificaciones existentes cuya superficie edificada sea mayor que la máxima normativa derivada de las determinaciones del PGO sobre la pieza correspondiente.
  - c) No será de aplicación sobre los actos de modificación de la parcelación, siempre que como resultado del mismo la superficie edificable total no se incremente.
  - d) No será de aplicación sobre ningún otro acto de ejecución y, en particular, no lo serán sobre los relacionados con el ejercicio de las actividades y los usos. Por consiguiente, serán autorizables los actos de implantación, inicio, modificación y fin de actividades incluso en las parcelas con mayor superficie edificada de la máxima normativa.





## TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS

#### ARTÍCULO 36: USO PORMENORIZADO Y UNIDADES ESPACIALES DE USO

1. Se entiende por uso de un inmueble la cualidad del mismo identificada por referencia a las actividades concretas que en el mismo se realizan o pueden realizarse. Así pues, el uso de un inmueble expresa su destino funcional.
2. A efectos de este PMM, se entiende por uso pormenorizado todo aquél individualizado como tal con el grado de precisión definitoria suficiente para regular las condiciones de admisibilidad del mismo en cada una de las piezas del suelo ordenado. El presente PMM incluye una Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP), que conforma el Anexo III a esta Normativa, en la que se individualizan los distintos usos que se consideran pormenorizados.
3. En la autorización de cualquier acto de ejecución sobre un inmueble (sea parcela o edificación) habrán de identificarse los usos pormenorizados –existentes o proyectados– mediante la delimitación de las unidades espaciales de uso en que pueda dividirse el correspondiente inmueble. Se entiende por unidad espacial de un uso pormenorizado el ámbito físico delimitado con precisión que alberga o permite albergar el ejercicio completo y unitario de las actividades que lo definen. Consecuentemente, toda unidad espacial se caracterizará por destinarse (o pretender destinarse) a un uso de los relacionados en la RNUP, incluyéndose dentro de la misma los espacios destinados a actividades propias de los usos auxiliares de aquél, de acuerdo a lo establecido en el artículo 39.
4. Para la delimitación en la práctica de las unidades espaciales de uso de un inmueble se aplicarán los siguientes criterios operativos:
  - a) Normalmente, la unidad espacial de un uso comprende un ámbito físico continuo y acotado. Así, por regla general, dos inmuebles separados de un mismo uso se considerarán, al menos, dos unidades espaciales, salvo que exista unidad funcional entre ambos espacios.
  - b) En la mayoría de los casos, la unidad espacial coincidirá con el ámbito físico con unidad funcional completa e independiente. Así:
    - b1. En los usos comprensivos de actividades económicas, la unidad espacial coincidirá por lo general con el ámbito físico de la unidad de explotación.
    - b2. En los usos de infraestructuras, la unidad espacial se definirá por lo general por el ámbito físico en el que se incluyen todos los elementos que aseguran su funcionalidad.
    - b3. En los usos de equipamientos comunitarios, la unidad espacial coincidirá normalmente con el ámbito completo en el que se realicen las actividades propias del correspondiente servicio.
    - b4. En los usos residenciales, la unidad espacial se definirá por lo general por los límites físicos de cada vivienda individual.
  - c) No obstante lo señalado en el párrafo anterior, cuando la propia definición del uso suponga formas de agrupación de unidades funcionales de uso, la unidad espacial vendrá constituida por todas las unidades funcionales (viviendas, locales comerciales u otras) junto con las áreas comunes que les dan servicio.
  - d) Por regla general, en ausencia de otros criterios más específicos, se presumirá que la unidad funcional coincide con la finca catastral o unidad de propiedad

5. Atendiendo a los usos que existen o pueden existir en un inmueble, éste puede encontrarse en las siguientes situaciones:
  - a) Tener un único uso en una única unidad espacial (la situación más frecuente, especialmente en los edificios); en tales casos, el inmueble en su conjunto se identifica por dicho uso.
  - b) Estar conformado por varias unidades espaciales, cada una separada físicamente respecto de las demás y con un único uso que la caracteriza. Aunque haya diversidad de usos, cada uno se corresponde con una parte del inmueble que puede identificarse por el mismo.
  - c) Tener varios usos sobre el mismo ámbito físico, sin que sea posible dividirlo en unidades espaciales.

#### **ARTÍCULO 37:** REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS

1. El presente PMM establece las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados asignando a cada una de las piezas con ordenación pormenorizada un Régimen Específico de Admisibilidad (REA).
2. Un REA se presenta como una tabla normativa de tres columnas, en la que en las filas se recogen todos los usos pormenorizados de la RNUP del PMM (bien en su mayor nivel de pormenorización o agrupados). Respecto de cada uno de los usos pormenorizados, el REA establece la admisibilidad del mismo en la pieza correspondiente mediante el señalamiento de las dos determinaciones siguientes:
  - a) Carácter del uso, establecido en la segunda columna de cada REA.
  - b) Condiciones complementarias de admisibilidad, establecidas en la tercera columna de cada REA.
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 del de la pieza correspondiente.
4. Las **condiciones complementarias de admisibilidad** de los usos pormenorizados son aquéllas 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 considera 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 aquéllas 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.

### **ARTÍCULO 38:**      APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS

1. Para la admisibilidad de una actividad concreta en una parcela, los servicios técnicos municipales aplicarán el siguiente procedimiento:
  - a) En base a la documentación presentada por el solicitante, delimitarán sobre planos del inmueble (existente o proyectado) las unidades espaciales diferenciadas de usos pormenorizados que se pretenden implantar, de acuerdo a lo regulado en el número 4 del artículo 36.
  - b) Identificarán cada una de las unidades espaciales con uno de los usos pormenorizados de la RNUP contenida en el Anexo Normativo III. En caso de que alguna unidad espacial cuente con varios usos pormenorizados que no pueden dividirse espacialmente en unidades funcionales autónomas, la misma se denominará con dichos usos pormenorizados coexistentes.
  - c) No obstante lo anterior, no se entenderá que hay varios usos pormenorizados en una unidad espacial cuando uno de ellos tiene la consideración de principal y todos los demás son auxiliares del mismo, siempre que cada uno de ellos cumpla las condiciones establecidas en el artículo 39. En estos casos, la unidad espacial se identificará con el uso pormenorizado que sea principal.
  - d) Delimitadas e identificadas las unidades espaciales de uso, se comprobará, en la Tabla de determinaciones de las piezas que constituye el Anexo Normativo I, el REA que corresponde a la pieza en la que se localiza el inmueble sobre el que se solicita la autorización de la actividad.
  - e) Como regla general, si el uso pormenorizado correspondiente a una unidad espacial concreta no aparece expresamente recogido en la tabla del REA que sea de aplicación, se entenderá que las condiciones normativas sobre el mismo son las establecidas en dicho REA respecto del grupo de usos en el cual se incluya.
  - f) Si alguna de las unidades espaciales delimitadas se identifica con un uso pormenorizado que en el REA de aplicación tiene el carácter de prohibido, no se autorizará su implantación. No obstante, en el supuesto de que se solicite una actuación de actividad sobre un uso preexistente a la entrada en vigor del PMM se estará a lo dispuesto en el capítulo tercero del Título I de estas Normas.
  - g) Cuando en el REA de aplicación un uso pormenorizado tiene asignado el carácter de característico obligatorio, para autorizar la actividad de uso solicitada debe verificarse que, tras la misma, en la parcela las unidades espaciales con dicho uso característico obligatorio representen al menos el 70% de la superficie efectivamente edificada de ésta o, en su caso, el porcentaje mínimo que se establezca en el REA. A estos efectos, si en alguna de las unidades espaciales de la parcela con el uso característico obligatorio hay coexistencia con otro uso distinto no auxiliar de aquél, se computará exclusivamente la superficie edificada dedicada efectivamente al primero.

- h) Si en el REA de aplicación se asigna el carácter de característico obligatorio a más de un uso pormenorizado, necesariamente habrá de existir uno o más de uno de ellos, cumpliendo conjuntamente el mínimo de superficie, de acuerdo a lo señalado en la letra anterior. Cuando en un REA se asigna el carácter de característico obligatorio a un grupo de usos, sin que aparezcan los pormenorizados en que éste se divide, se entenderá que todos ellos tienen asignado el carácter de característico obligatorio.
- i) No obstante lo señalado en las dos letras anteriores, en una parcela con usos preexistentes en la que no esté implantado el uso pormenorizado con carácter de característico obligatorio (o no lo esté en la proporción mínima para alcanzar dicho carácter), se podrá autorizar la implantación de usos que en el REA de aplicación tengan el carácter de permitidos siempre que, tras la actuación, no aumente la superficie edificada de los usos no característicos ni la proporción previa de éstos respecto del característico obligatorio.
- j) La implantación de un uso que en el REA correspondiente tenga el carácter de permitido podrá autorizarse, cumpliendo las condiciones complementarias de admisibilidad que le sean de aplicación, aunque en la parcela no haya ninguno de los usos pormenorizados con carácter característico o incluso sustituyéndolos (pero no si se trata de usos con el carácter de característicos obligatorios). Si como resultado de una actuación de uso en la parcela pasa a ser predominante (más del 70% de la superficie edificada) un uso permitido, seguirá siendo de aplicación el régimen de admisibilidad del REA asignado por el PMM a la pieza, aunque se haya establecido sobre el supuesto de un uso característico distinto al que es efectivamente predominante.
- k) No obstante lo señalado en la letra anterior, para prever eventuales incompatibilidades de uso, en las condiciones complementarias de admisibilidad de algunos REAs se establece, para determinados usos permitidos cuando pasan a ser predominantes en la parcela, qué otros usos permitidos resultan incompatibles. Así, en un REA que tiene como característico el uso A puede establecerse que si el uso permitido B adquiere la condición de predominante en la parcela, un uso permitido C pase a considerarse como incompatible y, por tanto, no pueda autorizarse (se recoge en las condiciones complementarias de admisibilidad del uso B). Por tanto, no serán autorizables actos de uso que:
- k1. Supongan la implantación de un uso permitido cuando el uso predominante en la parcela tras la actuación sea otro uso permitido (no característico) al que se le establece como condición complementaria que es incompatible con el uso que se pretende implantar.
  - k2. Supongan la implantación de un uso permitido que, como resultado de la actuación, adquirirá el carácter de predominante, y en la parcela existen usos que, si bien permitidos en el REA, son incompatibles respecto del uso que se pretende implantar.
  - k3. No obstante, se podrá autorizar lo solicitado en cualquiera de los dos casos de las letras anteriores, si tras la actuación solicitada no varían las superficies edificadas previas de las unidades espaciales dedicadas a los usos que son incompatibles entre sí.
- l) Cumpliendo las condiciones complementarias de admisibilidad así como las que procedan reguladas en este número, se autorizarán actuaciones de usos característicos y permitidos aunque en la parcela existan usos prohibidos.
2. En la autorización de un acto de uso, además de verificar las condiciones de admisibilidad (carácter y complementarias) establecidas en el REA que sea de aplicación, los servicios técnicos municipales comprobarán que se cumplen las condiciones sectoriales sobre el uso específico que se pretende instalar que se contienen en este título de las Normas del PMM así como, en su caso, las establecidas en normas sectoriales o en las ordenanzas municipales. No obstante, cuando la actuación solicitada pretenda variar las condiciones de ejercicio de un uso permitido existente sin alterar el nivel de intensidad del mismo, no será exigible el cumplimiento de las



condiciones sectoriales. A estos efectos, se encuentra en tal supuesto el cambio de actividad de una unidad espacial manteniéndose adscrita al mismo uso pormenorizado.

3. Las condiciones de admisibilidad de los usos no serán de aplicación sobre ningún acto de modificación de la parcelación, salvo cuando alguna de las fincas finales resultara de unas dimensiones o características geométricas en las que fuera imposible la implantación del uso característico asignado a la pieza en el REA correspondiente. En cambio, en tanto todo acto de edificación implica la definición previa del uso final del inmueble objeto del mismo, las condiciones de admisibilidad de los usos reguladas en este capítulo serán de aplicación sobre todos los actos de edificación.

### **ARTÍCULO 39:** USOS AUXILIARES

1. Se entiende por uso auxiliar de otro uso pormenorizado denominado principal a todo aquél definido por actividades distintas de las de este último que, con ciertos límites y condiciones debe o conviene que coexista con el principal para complementarlo y permitir su mejor desenvolvimiento.
2. La calificación como uso auxiliar de espacios concretos de un inmueble destinados a actividades que no se adscriben estrictamente entre las del uso principal, ha de hacerse previa justificación de que la dimensión de aquéllos es proporcionada a las necesidades y conveniencias de servicio al uso principal, en congruencia con la práctica habitual en la conformación funcional de esos inmuebles. En cada unidad espacial de un inmueble se incluirán tanto los espacios destinados al uso principal como los de sus usos auxiliares, entendiéndolos como parte constitutiva de aquél.
3. Consecuentemente con el párrafo anterior, sobre los usos auxiliares no son de aplicación las condiciones de admisibilidad del PMM, toda vez que no se consideran usos en sí mismos sino integrados en el principal correspondiente. De tal modo, un uso A auxiliar de otro permitido podrá implantarse en una parcela aunque en el REA que le sea de aplicación dicho uso A tenga asignado el carácter de prohibido.
4. En la relación normalizada de los usos pormenorizados (RNUP) que conforma el Anexo Normativo III se señalan, para los distintos usos pormenorizados (o, en su caso, agrupados), los usos que respecto del mismo se consideran auxiliares, así como las condiciones y límites dimensionales que deben cumplir para adquirir tal carácter. Asimismo, también en dicha relación, se indican los usos pormenorizados que en sí mismos tienen generalmente carácter de auxiliar.
5. Como regla general, y salvo que se establezcan otros parámetros específicos en la RNUP para usos pormenorizados concretos, para que la parte de un inmueble destinada a actividades distintas de las del uso principal pueda considerarse adscrita a un uso auxiliar de éste, cumplirá, además de la definición del párrafo 1, las siguientes condiciones:
  - a) La superficie edificada del conjunto de los usos auxiliares de un mismo uso principal no podrá superar a la de éste.
  - b) En el caso de que el uso principal no sea edificable (o de muy baja edificabilidad), la superficie ocupada del conjunto de usos auxiliares no podrá superar el 50% de la parcela urbanística.
  - c) La superficie ocupada por el uso auxiliar deberá formar parte de la misma unidad de propiedad que la ocupada por el uso principal, inscribiéndose como una misma finca registral indivisible. En consecuencia, se prohíbe la segregación del uso auxiliar de la finca con el uso principal respecto del cual es auxiliar.
  - d) Cuando el uso principal sea turístico, terciario, recreativo o equipamiento, el uso auxiliar debe integrarse funcionalmente en la misma unidad de explotación. A tales efectos, los servicios municipales, en la autorización de los actos de usos, deberán exigir las medidas que en cada caso procedan –especialmente las de disposición del uso auxiliar en la parcela y de relación de éste

con el principal- para garantizar que el ejercicio de las actividades auxiliares sea efectivamente complementario a las actividades propias del uso principal.

**ARTÍCULO 40:**      DOMINIO

1. El **dominio** es la determinación urbanística mediante la cual el planeamiento establece el destino del suelo en cuanto a su régimen de propiedad y aprovechamiento, distinguiendo entre lucrativo y demanial.
2. El presente PMM establece el dominio sobre la totalidad de los terrenos calificados como viarios en el plano OP-1 Ordenación Pormenorizada. En la *Tabla de determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I) establece expresamente el dominio de cada una de ellas.
3. Todo suelo que tenga asignado el valor Demanial debe ser de titularidad pública con el carácter de bien demanial; de ser de propiedad privada deberá obtenerse en ejecución del presente PMM a través de la modalidad de gestión que corresponda. Las piezas que tengan asignado el valor *Lucrativo*, son las únicas que cuentan con aprovechamiento urbanístico materializable, sean de titularidad privada o pública (en este caso, con el carácter de bienes patrimoniales).

**CAPÍTULO II.**      **CONDICIONES SECTORIALES DE LOS USOS**

**ARTÍCULO 41:**      CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 241-ESTACIÓN DE SERVICIOS

1. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:
  - a) Las edificaciones e instalaciones se separarán 5 m2 de todos los linderos.
  - b) La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto a) anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el 100% de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la estación de servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
  - c) Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos auxiliares, que no podrá ocupar más del 50% de la primera. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a 4 metros ni superior a 7 metros. El diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el 15% de la superficie de parcela libre de edificación.
  - d) En el caso de existencia de talleres de servicio anexos a las estaciones de servicio, quedarán limitados a una superficie máxima de 500 m2c, disponiéndose además de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2c de taller.
2. Para poder autorizar las estaciones de servicio deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
  - b) Su integración urbana y ambiental.



- c) Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de 500 metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
- d) Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de 50 metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según el punto más desfavorable.
- e) La parcela tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>s.
- f) Tratarse de parcelas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
- g) Disponer de un número de plazas de estacionamiento suficiente para no entorpecer el tránsito en las vías públicas, con un mínimo de 4 plazas por surtidor.

**ARTÍCULO 42:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 242-TALLER DE SERVICIO RÁPIDO Y DEL GRUPO 243-TALLER DE SERVICIO A VEHÍCULOS

1. Para la implantación de talleres de servicio rápido y talleres de servicio a vehículos en las piezas en que sean admisibles, en la solicitud deberá justificarse expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Que no causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre Ruidos.
  - b) Que el local tenga una superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados y disponga dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
  - c) Que se cumplen las mismas prescripciones que los garajes-aparcamientos en cuanto a protección contra incendios.
  - d) Los talleres del automóvil que estén ubicados en edificios de viviendas no podrán tener una potencia total instalada superior a 25 KW. En los restantes no excederá de 50 KW y en edificios exclusivos para usos del automóvil no existirá limitación.

**ARTÍCULO 43:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 3-INFRAESTRUCTURAS

1. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos de las islas, se determina que toda actuación referida a la ejecución de infraestructuras y viario deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los posibles impactos medioambientales que se pudieran ocasionar.
2. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras y viario deberán atender muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje, así como, en la medida de lo posible, a las líneas de diseño establecidas en el presente PMM.
3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras y viario se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios de infraestructuras, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
4. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimo necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

**ARTÍCULO 44:** CONDICIONES GENERALES PARA LOS INMUEBLES DEL GRUPO 4-EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

1. En el caso de que se trate de una dotación de nueva implantación, se reservará, al menos, un veinte (20) por ciento de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que se justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.

**ARTÍCULO 45:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO: 41-EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, 42-EQUIPAMIENTO SANITARIO, 43- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, 44- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, 44-EQUIPAMIENTO CULTURAL Y 46-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1. Cuando el uso de equipamiento público se desarrolle en piezas que conformen una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos.
2. Los usos de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas, si así resultase de las siguientes condiciones:
  - a) En los equipamientos en que se presuma concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el educativo y el cultural en el supuesto de que se trate un equipamiento religioso.
  - b) El equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
  - c) En los mercados de abasto, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados de superficie de venta.
3. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de una guagua por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.
4. Los mercados de abasto dispondrán, por cada diez puntos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de tres metros y con una superficie de dimensión mínima de siete metros de longitud y cuatro de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

**ARTÍCULO 46:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 47-ESPACIOS LIBRES

1. Los espacios libres públicos cumplirán con la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute para cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.
2. Los Espacios Libres y Zonas verdes son de uso y dominio público, debiendo mantener siempre su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, salvo los supuestos regulados expresamente en la normativa aplicable.
3. La vegetación localizada en los espacios libres y zonas verdes merece un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá el otorgamiento de autorización municipal expresa; su posición será la que preste mejor servicio a los usuarios y residentes, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal y se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial.
4. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten su utilización pública y conforme a su destino.





5. Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico adecuado.
6. Asimismo, con carácter general los espacios libres públicos deberán:
  - a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
  - c) Prever el acceso de personas y vehículos de servicios y protección civil a los edificios que tengan como único acceso dicho espacio, en las condiciones mínimas que permitan su tránsito sin dificultades.
7. Las instalaciones o edificaciones autorizadas en dichos espacios se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.
8. La admisión de otros usos permitidos que coincidan en la misma parcela o pieza no supondrá en ningún caso restricciones al uso público del espacio libre.
9. La habilitación de la instalación y puesta en marcha de la actividad vendrá sujeta a licencia urbanística cuando fuera preceptiva, al devengo de las tasas que fueran procedentes y al cumplimiento de los requisitos aplicables a la actividad a implantar. Tal habilitación será revocable por el Ayuntamiento de Adeje sin dar derecho alguno a indemnización por razón de cese de actividad o el desmonte de las instalaciones, en su caso, siempre que quede justificado.
10. La suma de todos los usos permitidos no superarán el 30% de la superficie neta del espacio libre característico obligatorio y la suma de todas las construcciones de usos permitidos o auxiliares no superará la edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c con una ocupación máxima del 10% de la superficie neta del espacio libre característico obligatorio.

**ARTÍCULO 47:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 5-TERCIARIO

1. La concesión de licencia de edificación y apertura de los mercadillos y galería comercial deberá supeditarse a la demostración previa, mediante estudio técnico, de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y a la concreción de las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
2. Los kioscos, terrazas, puestos de venta y mercadillos, podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

**ARTÍCULO 48:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 73-COMPLEJOS TURÍSTICOS

1. La implantación de los complejos turísticos estará sujeta a las siguientes condiciones:
  - a) Las características y dimensiones de los espacios destinados al equipamiento complementario identificarán por sí sólo al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a la superficie de suelo, bien a su valor económico.

- b) Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos destinados a las actividades turísticas complementarias.
- c) En las piezas señaladas por el PMM como aptas para la implantación de un complejo turístico, no será de aplicación el régimen de admisibilidad de usos privados que establece el PTOTT.

**ARTÍCULO 49:** CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DEL GRUPO 81-VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

1. Por sus propias características, las determinaciones de ordenación pormenorizada en las piezas en las que se permite el uso 712-Vivienda unifamiliar agrupada son de aplicación sobre la totalidad de la parcela y no sobre cada una de las subparcelas individuales.
2. En consecuencia, previamente a la autorización de cualquier acto de ejecución en una parcela dedicada a este uso deberá formularse y presentarse al Ayuntamiento un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:
  - a) Dividir la parcela urbanística en subparcelas y espacios comunes y posibilitar a partir de la misma los consiguientes efectos jurídicos.
  - b) Concretar sobre cada recinto individual diferenciado (sea subparcela o espacio común) las determinaciones establecidas para la pieza que operan sobre la parcela urbanística.
  - c) Precisar las intervenciones necesarias para la conformación de la ordenación detallada (por ejemplo, dotar de un mínimo de calidad de servicio a los espacios comunes).
3. En tanto no se apruebe el Estudio de Detalle no se podrá autorizar ningún acto de ejecución (salvo obras de conservación) en ninguna parcela predial que tenga asignado como uso característico el de vivienda unifamiliar agrupada. El Estudio de Detalle comprenderá la totalidad de la futura parcela urbanística con este uso pormenorizado, esté 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, en su caso, en las plantas sótano, de las distintas subparcelas así como de los espacios comunes.
  - b) El número de subparcelas no podrá superar el resultado de dividir la superficie total de la parcela entre el valor normativo de la determinación superficie mínima de parcela establecido sobre la pieza correspondiente en la Tabla de determinaciones de las piezas (Anexo Normativo 1).
  - c) Cálculo justificado de la superficie edificable máxima resultante de aplicar las determinaciones de la pieza, determinada ya sea directa y/o indirectamente. Este total se distribuirá asignando a cada subparcela (sea de vivienda o no) y espacio común construido la correspondiente superficie máxima edificable.
  - d) La delimitación en cada subparcela o espacio común construido de las áreas de movimiento de la edificación, justificando que cada una de ellas cumple las condiciones de ocupación y disposición establecidas por el PMM sobre la pieza correspondiente.
4. Aprobado el Estudio de Detalle, sus determinaciones de ordenación complementarían el régimen jurídico-urbanístico de la parcela con los siguientes efectos:
  - a) Se podrán autorizar actos de ejecución sobre recintos individuales de la división espacial de la parcela, si bien se exigirá la ejecución previa o simultánea de las obras necesarias para la conformación de los espacios comunes.



- b) Se considerará la parcela adscrita en su globalidad al uso de vivienda unifamiliar agrupada, adquiriendo el carácter de indivisible (parcela vinculante).
- c) Se considerará determinación urbanística la división espacial que se haya establecido sobre la parcela, así como las condiciones señaladas, tanto de edificación como de usos, respecto a cada uno de los recintos delimitados.

## TÍTULO V. CONDICIONES NORMATIVAS EN INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

### CAPÍTULO I. Diseño de las intervenciones en el espacio público

#### ARTÍCULO 50: RELACIÓN DE INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

1. El presente PMM recoge una serie de intervenciones en el espacio público a las que les serán de aplicación las determinaciones que se establecen en los artículos siguientes, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones.
2. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.

#### ARTÍCULO 51: ESPACIOS SUJETOS A LAS LÍNEAS DE DISEÑO.

1. Los aspectos morfológicos y estéticos que se establecen a continuación serán de aplicación a cualquier actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta Normativa, que se lleve a cabo en el espacio público y en las terrazas y zonas privadas de uso público del ámbito de actuación, conforme a un modelo sostenible y de calidad que se materializa en base a tres sistemas: Sistema Costero, Sistema de Espacios Libres y Equipamientos y Sistema Comercial-, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad turística.
2. A los efectos de su aplicación, los elementos de cada sistema que adoptarán las líneas de diseño son:

a) Sistema Costero.

Los elementos del Sistema Costero sujetos a las líneas de diseño son el paseo marítimo, las vías de acceso al mismo y los espacios libres adyacentes a estos. El sistema entiende no solo la costa en sí, sino el área de influencia cercana.

b) Sistema de Espacios Libres y Equipamientos.

Los elementos del Sistema de Espacios Libres y Equipamientos que adoptarán las concretas líneas de diseño están integrados por los parques, plazas, zonas verdes y áreas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales, que conforman los ejes verdes de la ciudad turística.

c) Sistema Comercial

Los elementos del Sistema Comercial que adoptarán las líneas de diseño serán los ejes comerciales y vías interiores de la Zona Comercial Abierta, delimitados en el plano 0-que no se solapen con elementos de los sistemas Costero o de Espacios Libres y Equipamientos.

#### ARTÍCULO 52: LÍNEAS DE DISEÑO GENERAL.

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones o líneas de diseño generales en la conformación de los sistemas Costero, de Espacios Libres y Equipamientos y Comercial, se distinguen dos tipos de espacios:



- a) Espacios de Recorrido. Son aquellos recintos cuya función principal es la conexión y el tránsito, motorizado o no-motorizado, sin perjuicio que en su interior puedan existir o no áreas estanciales. Se incluyen en los mismos los ejes comerciales, los peatonales, el paseo marítimo y los accesos a este.
  - b) Espacios de Estancia. Son aquellos espacios cuya función principal es el descanso, la parada, el esparcimiento o el ocio, sin perjuicio que en su interior puedan existir o no áreas de recorrido. Se incluyen en esta categoría los ejes verdes.
2. Las líneas de diseño general de los Espacios de Recorrido y los Espacios de Estancia se materializan fundamentalmente en dos líneas comunes a todos los sistemas: La Línea de Pavimentos y la Línea de Mobiliario.
  3. Si dentro de un espacio de recorrido existiera un área de estancia, o bien dentro de un espacio de estancia, un área de recorrido; se deja a criterio del proyectista de la intervención el aplicar a su vez para dichas áreas, las líneas de diseño general. El criterio del proyectista siempre estará acorde con los parámetros de este Capítulo.



Plano: Esquema de Espacios de Recorrido y Espacios de Estancia – Elaboración: Propia.

### **ARTÍCULO 53:** DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE RECORRIDO

1. Línea de pavimentos
  - a) Se utilizará un pavimento con un despiece rectilíneo según las referencias propuestas o similares. Dichas piezas deberán ser de alta resistencia y dureza, para soportar la transitabilidad.
  - b) Su cromatismo será de colores oscuros dentro de la escala de grises. Al mismo tiempo, proporcionará contraste en la dualidad Pavimento de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.

- c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la ley de accesibilidad vigente.
- d) Las pérgolas y los elementos que proporcionen sombra, aunque formen parte de los componentes de mobiliario, están sujetos a los criterios de la línea de pavimentos, ya que se conforman como una extensión del pavimento.

## 2. Línea de mobiliario

- a) Se entiende como mobiliario sujeto a este sistema y sus criterios, los bancos, papeleras, aparca bicis, bolardos, pilones, paneles de anuncios, señalética, barandillas, jardineras, elementos auxiliares de jardinería, etc. Se excluyen específicamente, los juegos de niños, aparatos de gimnasia, esculturas, y demás elementos incluidos en el resto de las líneas específicas, explicadas en su correspondiente apartado.
- b) Deberán cumplir con las siguientes condiciones:
  - Se utilizara un mobiliario de formas suaves y curvilíneas según las referencias propuestas o similares.
  - Los materiales deberán ser cálidos y confortables.
  - Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.
  - Deberán de tener un bajo coeficiente de absorción calórica, en aquellas partes expuestas al contacto. Si el propio material no pudiera cumplir con este punto, se permite utilizar superficies de madera con similar criterio estético del mobiliario para este fin.
  - Ha de cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la ley de accesibilidad vigente.

### **ARTÍCULO 54:** DISEÑO GENERAL DE ESPACIOS DE ESTANCIA.

- 1. Los objetivos generales de la línea de pavimentos son los siguientes:
  - a) Homogeneizar las actuaciones de pavimentación que sean llevadas a cabo en el núcleo turístico, tanto en los nuevos trazados, como en los existentes, ya sean de reposición o mejora.
  - b) Solventar la actual problemática de barreras arquitectónicas con las herramientas proyectuales que la normativa de accesibilidad vigente dispone para tal efecto.
- 2. Línea de pavimentos
  - a) En dichos espacios se utilizara un pavimento continuo según las referencias propuestas o similares. Esta superficie deberá ser de materiales confortables a la pisada.
  - b) Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar contraste en la dualidad Pavimento de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.
  - c) Deberá cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la ley de accesibilidad vigente.
  - d) Las pérgolas y los elementos que proporcionen sombra, aunque formen parte de los componentes de mobiliario, están sujetos a los criterios de la línea de pavimentos, ya que se conforman como una extensión del pavimento.



### 3. Línea de mobiliario

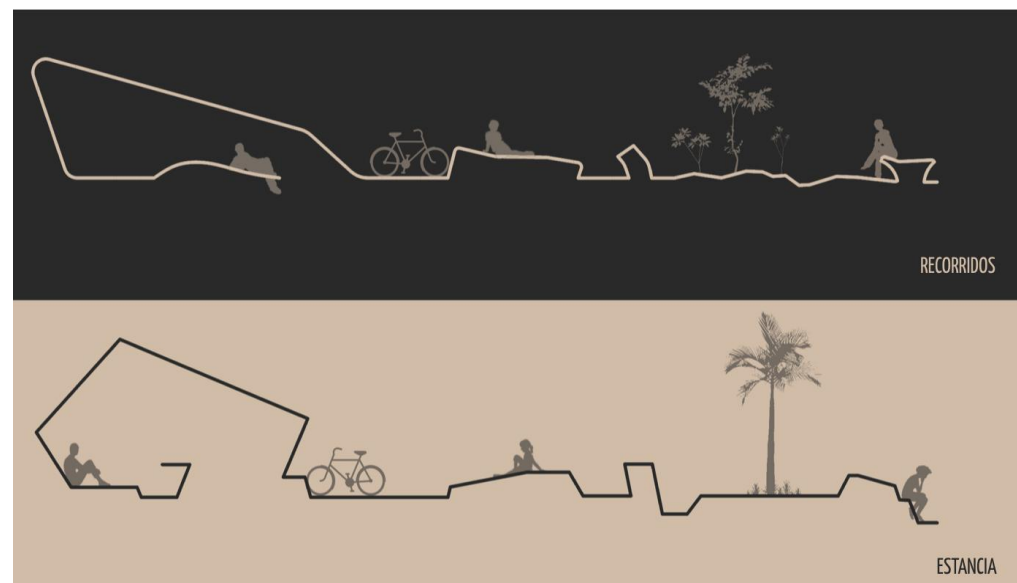
a) Los objetivos generales de la línea de mobiliario son los siguientes:

- Homogeneizar la imagen urbana de las intervenciones que sean llevadas a cabo en el núcleo turístico, bien sean de nueva ejecución, rehabilitación o reposición, evitando la disparidad de criterio en los diseños actuales.
- Solventar la actual problemática de barreras arquitectónicas con un mobiliario que cumpla con la normativa de accesibilidad vigente.

b) Se entiende como mobiliario sujeto a este sistema y sus criterios, los bancos, papeleras, aparca bicis, bolardos, pilones, paneles de anuncios, señalética, barandillas, jardineras, elementos auxiliares de jardinería, etc. Se excluyen específicamente, los juegos de niños, aparatos de gimnasia, esculturas, y demás elementos incluidos en el resto de las líneas específicas, explicadas en su correspondiente apartado.

c) Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- En dichos espacios se utilizara un mobiliario de formas rectilíneas según las referencias propuestas o similares. Los materiales y formas deberán ser confortables.
- Su cromatismo será de colores oscuros dentro de la escala de grises, según las líneas generales de diseño. Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Pavimento de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.
- Deberán de tener un bajo coeficiente de absorción calórica, en aquellas partes expuestas al contacto. Si el propio material no pudiera cumplir con este punto, se permite utilizar superficies de madera con similar criterio estético del mobiliario para este fin.
- Por último ha de cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la ley de accesibilidad vigente.



Esquema: Planteamiento de las líneas generales de diseño – Elaboración: Propia.



Esquema: Propuesta de Línea de Pérgolas según Espacios de recorrido o estancia – Elaboración: Propia.

#### **ARTÍCULO 55:** LÍNEAS DE DISEÑO ESPECÍFICAS.

1. Las líneas de diseño específicas pretenden definir los aspectos formales y estéticos que cumplirán las distintas líneas de materiales superficiales tapizantes y de calzada, iluminación, vegetación y de elementos especiales, que llevan a la conformación de una identidad específica para cada uno de los sistemas urbanos propuestos (Sistema Costero, Sistema de Espacios Libres y Sistema Comercial).

#### **ARTÍCULO 56:** LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - TAPIZANTES.

1. Los objetivos generales de la línea de superficies tapizantes son los siguientes:
  - Homogeneizar las actuaciones paisajísticas y de ajardinamiento, y en menor medida funcionales, que sean llevadas a cabo en el núcleo turístico, bien sean de nuevo proyecto, rehabilitación o reposición, evitando la disparidad de criterio de los diseños actuales.
2. Los materiales utilizados varían según granulometría entre rocas de gran tamaño, piedras, gravas, y arenas, según las referencias propuestas o similares.
3. Las dos grandes líneas de superficies tapizantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:
  - a) Elementos superficiales para Espacios de Recorrido
    - Se utilizara elementos de formas angulosas según las referencias propuestas o similares.
    - Su cromatismo será colores oscuros dentro de la escala de grises, según las líneas generales de diseño.





- Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Superficie de tono oscuro con Mobiliario de tono claro.
- b) Elementos superficiales para Espacios de Estancia
  - Se utilizara elementos de formas curvas y suaves según las referencias propuestas o similares.
  - Su cromatismo será de colores claros según las líneas generales de diseño.
  - Al mismo tiempo, deberá de proporcionar el suficiente contraste en la dualidad Superficial de tono claro con Mobiliario de tono oscuro.
- 4. Según los Sistemas Urbanos propuestos se atenderán a los siguientes criterios específicos:
  - a) Sistema Costero:
    - Se podrán utilizar preferentemente piedra basáltica de gran tamaño para contener tierras y taludes, callados y cantiles para cubrir taludes, y zahorra clara y picón según corresponda al espacio o área.
    - Además se permite el uso de la madera y la piedra, para resolver actuaciones paisajísticas, accesos al mar, pasarelas sobre playas, áreas de estancia, miradores, zonas de restauración, etc., según criterio del proyectista, cumpliendo siempre los parámetros de diseño aquí expuestos.
  - b) Sistema de Espacios Libres:
    - Se podrán utilizar preferentemente piedra basáltica de gran tamaño para contener tierras y taludes, zahorra clara y picón según corresponda al espacio o área.
    - Además se permite el uso de la madera y la piedra para resolver actuaciones paisajísticas, elementos puntuales, elementos especiales, etc., según criterio del proyectista, cumpliendo siempre los parámetros de diseño aquí expuestos.
  - c) Sistema Comercial:
    - Se podrán utilizar preferentemente zahorra clara y picón según corresponda al espacio o área.
    - Se permite el uso de la madera y la piedra para resolver actuaciones paisajísticas, elementos puntuales, elementos especiales, etc.... según criterio del proyectista, cumpliendo siempre los parámetros de diseño aquí expuestos.

**ARTÍCULO 57:** LÍNEA DE MATERIALES SUPERFICIALES - CALZADA.

1. Los parámetros técnicos, dimensionales y demás regulaciones del sistema de Calzada se regularán por lo establecido en el Estudio de Movilidad. Deberán de cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la Ley de Accesibilidad vigente.
2. Sin perjuicio de lo allí dispuesto, y según los Sistemas Urbanos propuestos se atenderán a los siguientes criterios específicos:
  - a) Sistema Costero: Para las vías dentro del área de influencia costera que den acceso al paseo marítimo, se utilizarán calzadas tipo rodado, utilizando adoquinados con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido, o en su defecto, asfalto con áridos de silicatos.

- b) Sistema de Espacios Libres: Para las calzadas rápidas de Primer o Segundo orden que atraviesan espacios libres, se utilizarán calzadas de asfalto. Si una calzada de tercer orden o de inferior rango atraviesan espacios libres, se utilizará adoquinados con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido.
  - c) Sistema Comercial: Las calzadas pertenecientes a los ejes comerciales se utilizaran preferentemente calzadas de asfalto con áridos de silicatos, o en su defecto, pavimentos con los mismos criterios estéticos que los espacios de recorrido.
3. Los parámetros técnicos, dimensionales y demás regulaciones del sistema de Carril Bici propuesto se regularán por lo establecido en el Estudio de Movilidad. Sin perjuicio de lo allí dispuesto, se utilizará preferentemente como material el asfalto con silicatos para su conformación, sin perjuicio de cumplir con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la ley de accesibilidad vigente.
  4. Para las Pistas de Running se utilizará como material base la arena compactada para su conformación. Su tonalidad y criterios estéticos será la misma que para los espacios de estancia.
  5. Para las Pistas de Trekking se podrán habilitar tramos que preferentemente usen como material base la arena compactada para su conformación, cuyos criterios tonales y estéticos será la misma que para los espacios de estancia. Además podrán incluir piedras y madera en tramos específicos según el diseño, perfil y pendientes del recorrido.

#### **ARTÍCULO 58:** LÍNEA DE ILUMINACIÓN.

1. Los Objetivos generales de la línea de iluminación son homogeneizar las actuaciones paisajísticas, de ajardinamiento, viarias, urbanísticas y arquitectónicas, que sean llevadas a cabo en el núcleo turístico, bien sean de nuevo proyecto, rehabilitación o reposición, evitando la disparidad de criterio de los diseños actuales.
2. La línea de iluminación propuesta se orienta hacia los diseños inspirados en la reinterpretación de las formas vegetales del espacio natural existente en el entorno, en concordancia con las líneas de diseño general. Se propone una línea única de iluminación que no se diferencie entre los espacios de estancia y los espacios de recorrido. Se recomienda en la medida de las posibilidades utilizar luminarias que sigan los materiales y las líneas generales de diseño, o en su defecto, integrarlas con mecanismos formales similares.
3. Las luminarias variaran según la función que deban cumplir, definiéndose las siguientes tipologías:
  - a) Iluminación de porte alto: Luminarias con báculo/s que sirvan para iluminar funcionalmente calzadas de vías rápidas y vías estructurantes, o grandes superficies donde se desarrollen actividades de esparcimiento, culturales, de ocio, recreativas o deportivas.
  - b) Iluminación de porte medio: Luminarias con báculo/s que sirvan para iluminar funcionalmente calzadas de vías lentas o vías peatonales, o que sirvan para marcar de direccionalidad a un recorrido, o perimetrar una estancia.
  - c) Iluminación de porte bajo: Luminarias con y sin báculo, que sirvan para iluminar estética o artísticamente las cualidades formales, cromáticas, o de textura del resto de elementos o superficies, naturales o no, presentes en el ámbito; o bien se configuren en sí mismas como proyecto paisajístico basado en la iluminación, pudiendo en este caso combinar con el resto de tipologías, si el diseño así lo demandase.
4. Sin perjuicio de las disposiciones que emanen del Reglamento de Baja Tensión, Ley del Cielo, Código Técnico de la Edificación, La ley de accesibilidad, y demás normativa sectorial vigente; se atenderán a los siguientes criterios específicos según los Sistemas Urbanos propuestos:



- a) Sistema Costero: Se usarán tipologías de porte alto, que garantice los niveles mínimos de iluminación y la continuidad visual el recorrido del paseo marítimo y sus accesos; junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.
- b) Sistema de Espacios Libres: Se usarán tipologías de porte alto, que garantice los niveles mínimos de iluminación de los espacios libres y la continuidad visual los recorridos principales. Las tipologías de medio porte, resolverán la funcionalidad del resto de recorridos, junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.
- c) Sistema de Comercial: Se usarán tipologías de porte medio, que garantice los niveles mínimos de iluminación y la continuidad visual de los ejes comerciales, junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

### **ARTÍCULO 59:** LÍNEA DE VEGETACIÓN.

1. La línea de vegetación propuesta por este plan persigue los siguientes objetivos:
  - Homogeneizar las actuaciones paisajísticas, de ajardinamiento y medioambientales, que sean llevadas a cabo en el núcleo turístico, bien sean de nuevo proyecto, rehabilitación o reposición, evitando la disparidad de criterio de los diseños actuales.
  - Eliminar especies invasoras y mejorar el mantenimiento y eficiencia de las áreas ajardinadas, mediante la utilización de una vegetación autóctona.
2. La línea de Vegetación, se orienta hacia el uso de las propias especies autóctonas del espacio natural existente en el entorno, en concordancia con las líneas de diseño general y el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Se propone una línea única de vegetación que no diferencie entre los espacios de estancia y los espacios de recorrido.
3. La vegetación variara según la función que deban cumplir, definiéndose las siguientes tipologías:
  - a) Vegetación de porte alto: Especies arbóreas de tallo alto que sirvan para dar sombra a calzadas de vías rápidas y vías estructurantes o grandes superficies donde se desarrollen actividades de esparcimiento, culturales, de ocio, recreativas o deportivas. Al mismo tiempo servirán de elemento guía para marcar la direccionalidad de los recorridos principales.
  - b) Vegetación de porte medio: Especies arbóreas o arbustivas de tallo medio, que sirvan para perimetrar una estancia o delimitar distintos ambientes o espacios entre sí. Al mismo tiempo se podrán utilizar para evitar líneas visuales no deseadas y de cortavientos.
  - c) Vegetación de porte bajo: Especies arbustivas, plantas y tapizantes de tallo bajo, que sirvan para crear una estética en el ajardinamiento y diferenciar tramos de un recorrido a modo de secuencia; o bien se configuren en sí mismas como proyecto paisajístico basado en el ajardinamiento, pudiendo en este caso combinar con el resto de tipologías, si el diseño así lo demandase.
4. Sin perjuicio de las disposiciones y recomendaciones que emanen del Informe de Sostenibilidad Ambiental y demás normativa sectorial vigente; se atenderán a los siguientes criterios específicos según los Sistemas Urbanos propuestos:
  - a) Sistema Costero: Se usarán tipologías de porte alto, que garantice unas áreas de sombra mínima y la continuidad visual el recorrido del paseo marítimo y sus accesos; junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

- b) Sistema de Espacios Libres: Se usarán tipologías de porte alto, que garantice los niveles mínimos de sombran de los espacios estanciales y la continuidad visual los recorridos principales. Las tipologías de medio porte, resolverán la funcionalidad del resto de recorridos, separando espacios y visuales, junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.
- c) Sistema de Comercial: Se usarán tipologías de porte alto, que garantice unas áreas de sombra mínima y la continuidad visual el recorrido de los ejes comerciales; junto con tipologías de bajo porte para resolver el resto de situaciones funcionales y estéticas.

**ARTÍCULO 6o:** LÍNEA DE ELEMENTOS ESPECIALES.

1. Se consideran Elementos Especiales los juegos de niños, aparatos de gimnasia, proyectores, etc.
2. Para este grupo de componentes las condiciones estéticas y formales se limitan a respetar la línea de materiales, tonalidades y formas del resto de elementos que conforman el espacio público. Se deja a criterio del proyectista de la intervención el aplicar las líneas de diseño general.
3. El criterio del proyectista siempre estará acorde con los parámetros de este Capítulo.



	Pavimentos estancias	Pav. recorridos	Mob. estancias	Mob. recorridos	Vegetación	Luminarias	Materiales superficiales	Pistas	Calzada	Especiales												
	color claro, formas suaves	color claro, madera	color oscuro, formas geo.	color oscuro, formas geo.	color claro, formas suaves	porte alto	porte medio	porte bajo	porte alto	porte medio	rasante	color claro	callado	picón	rocas basalto	carril bici	running	adoquín	asfalto	apto. gym	esculturas	proyección
01 Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la Playa del Bobo	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
02 Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
03 Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
04 Calle Paris	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
05 Calle El Beril	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
06 Vía peatonal junto a los Apto. Parque San Eugenio y su plaza anexa	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
07 Vía peatonal junto al Hotel Flamingo y el C.C. Playa La Pinta	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
08 Vía peatonal junto al Hotel La Pinta y el C.C. Terranova	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
09 Vía peatonal junto al H. Flamingo Suites y el H. Villa de Adeje Beach	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10 Área ajardinada entre la TF-1 y la Avenida de Austria	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11 Espacio libre entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12 Espacio libre entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13 Espacio libre entre la TF-1 y los Apto. Laguna Park I y Tenerife Garden	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
14 Calle Valencia y el espacio libre anexo	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
15 Parque San Eugenio	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
16 Parque Mare Verde	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
17 Parque Barranco del Agua	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
18 Equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
19 Avenida de Los Pueblos	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
20 Avenida de Bruselas. Tramo I	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
21 Avenida de Bruselas. Tramo II	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
22 Carril bici en la Calle Bolivia	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
23 Carril bici en la Avenida de Los Pueblos. Tramo Magma	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
24 Aparcamientos en la Calle Castilla	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
25 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal I	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
26 Aparcamientos en las vías del Parque Lineal II	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
27 Intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
28 Avenida de Los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
29 Plataforma de San Eugenio I	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30 Plataforma de la Avenida V Centenario	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
33 Plataforma de La Avenida Europa	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sarti	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
35 Plataforma del Siam Park	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
36 Plataforma del Parque San Eugenio	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
37 Adecuación de la Estación de Guaguas	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
38 Eje peatonal del Siam Park	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
39 Vialio de acceso al centro comercial Siam Mall	■	■	■	■	■	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

## CAPÍTULO II. DISEÑO DE LAS VÍAS URBANAS

### ARTÍCULO 61: SECCIÓN TRANSVERSAL.

1. Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanas:
  - Banda de carril.
  - Banda de aceras.
  - Banda de estacionamiento.
  - Banda ciclista.
  - Banda de ajardinamientos y mobiliario urbano.

### ARTÍCULO 62: BANDA DE CARRIL.

#### 1. Definición

Los carriles de circulación rodada son bandas longitudinales previstas para la circulación de una fila de vehículos. Pueden ser de uso general o reservarse para la el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (guaguas, bicicletas, vehículos de alta ocupación), lo que los convierte en calzadas o plataformas reservadas.

Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

#### 2. ESPECIFICACIONES:

##### I. ANCHURA

- a) La anchura de los carriles influye en su capacidad para la circulación rodada y en la velocidad de los vehículos, por lo que ésta deberá ajustarse a los objetivos de la vía.
- b) Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA (m.)	MÍNIMA (m.)
Vía de primer orden	3,50	3,00
Vía de segundo orden	3,50	3,00
Vía de tercer orden	3,00	2,75

La tabla indica las anchuras de los carriles en función de su jerarquía

##### II. NÚMERO DE CARRILES

- a) El número de carriles en una vía es función básicamente de la capacidad con que se quiere dotar a la misma.
- b) En áreas urbanizadas, con intersecciones a nivel, la capacidad de una vía viene determinada fundamentalmente por la capacidad de dichas intersecciones, por lo que el número de carriles no basta para el cálculo de su capacidad.



- c) En consecuencia, para la determinación del número de carriles, en áreas urbanas, estimar la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, decidir el número y anchura de los carriles necesarios. A título puramente indicativo, se presentan a continuación, estimaciones globales de capacidad de vías en calles semaforizadas, realizadas por organismos especializados, que pueden servir de referencia al proyectista.

<b>ANCHURA (m.) dos sentidos</b>	6,1	6,75	7,3	9	10	12,3	13,5	14,6	18
<b>Capacidad en v/h Total dos sentidos</b>	1100	1400	1700	2200	2500				
<b>Capacidad en v/h Cada sentido</b>						1700	1900	2100	2700

Relación de los anchos de carriles con la capacidad que soporta. Elaboración propia.

- d) En vías locales de acceso o de prioridad peatonal, en las que puede preverse un único carril de circulación. En estos casos el ancho del vial deberá cumplir con la anchura mínima necesaria para garantizar el acceso de los servicios de emergencia.

### III. PENDIENTE TRANSVERSAL

3. La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% hacia cada lado a partir del eje de la calzada.

#### **ARTÍCULO 63:** BANDA DE ACERAS.

##### 1. Definición

Las aceras son bandas longitudinales laterales, elevadas o no, respecto a la calzada y reservadas para el tránsito de peatones. Constituyen el elemento mayoritario de las redes e itinerarios peatonales urbanos.

Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones.

##### 2. Las aceras deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, guaguas, estacionamientos, etc.).
- Servir de soporte al alumbrado, la señalización y otros servicios públicos (correos, teléfonos).
- Albergar actividades comerciales, como quioscos (prensa, lotería, etc.), terrazas de cafés, etc.
- Alojar la vegetación urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.
- Acoger manifestaciones colectivas (exposiciones, concursos, ventas especiales, ferias, etc.).
- Servir de cobertura a diversas infraestructuras urbanas.

En el diseño de las aceras, deberá por tanto atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los itinerarios peatonales, en especial, a los Itinerarios Peditonales Principales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con discapacidades motoras, personas con coches de niño, bultos o maletas, etc.
- A la configuración y pavimentación propia de cada grupo de usuarios.

### 3. ESPECIFICACIONES:

#### IV. ANCHURA

a) Para el cálculo de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un Itinerario Peatonal Principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc.).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

b) En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos o en aquellas a las que den frente instalaciones comunitarias con importante generación de movimientos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.) el proyectista deberá calcular la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular con comodidad.

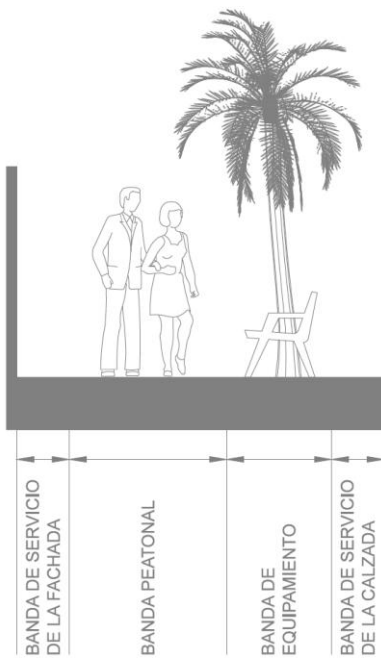
c) En las vías se cumplirán los mínimos establecidos en la presente norma.

d) En cualquier caso, la capacidad de una acera debe calcularse para su sección útil, es decir, una vez deducidas de su anchura total la de los obstáculos existentes (buzones, báculos, kioscos, etc.), así como las bandas de afección de sus extremos, debidos a la proximidad a la calzada o a la de barreras físicas de edificación o vallado. La anchura mínima de la sección útil será de 1.5 m. En caso de indeterminación de los obstáculos, se tomarán como anchura de estas bandas:

AFECCIÓN POR CONTIGÜEDAD DE:	ANCHURA DE BANDA AFECTADA (m.)
Calzada de circulación	0,45
Banda de estacionamiento	0,45
Muro o verja	0,45
Edificación	0,60
Edificación comercial con escaparates	0,90

Bandas de afección sobre la aceras. Elaboración propia.

e) La anchura de acera necesaria para el tránsito peatonal, deberá corregirse al alza en función de otras actividades peatonales que puedan desarrollarse sobre ella, tales como detención frente a escaparates, colas a la entrada de establecimientos



Afecciones en la sección transversal





comerciales o comunitarios, relación social en puntos singulares, salidas de salas de locales de espectáculos y asimilados, espera frente a pasos de peatones, etc.

- f) Finalmente, en tramos que pertenezcan a calles con una sección unitaria a lo largo de todo su desarrollo, constituyan unidades formales o de perspectiva, o cuenten con un acondicionamiento homogéneo (hileras de arbolado, franjas verdes de separación de la calzada, etc.), el proyectista tratará de mantener la continuidad de dichas características.
- g) En suelo urbano, cuando se trate de planes o proyectos de remodelación o adaptación del viario existente, la anchura mínima de una de las aceras podrá reducirse a 2 m, manteniéndose la otra en un mínimo de 2,50.
- h) En caso de disponerse sendas ciclistas sobre las aceras, la anchura de éstas deberá incrementarse en las medidas previstas.
- i) Por último, deberán tenerse en cuenta los emplazamiento de los vehículos de emergencia que deban ubicarse en la vía pública se garantice el parámetro de separación máxima al edificio.

#### V. PENDIENTE TRANSVERSAL

La acera se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 1% y máxima de 2% hacia la calzada partiendo desde la fachada.

### **ARTÍCULO 64:** BANDA DE ESTACIONAMIENTO.

#### 1. Definición

Son bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.

Constituyen un elemento característico de la sección de las vías en áreas urbanizadas. La disposición de los vehículos que admiten, su delimitación, separación de calzada y aceras, así como su acondicionamiento, determinan su operatividad.

#### I. Clases y tipos:

- a) De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de estacionamiento:
  - En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
  - En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
  - Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo entre 0° y 90° con la línea del bordillo, normalmente de 30°, 45° o 60°.
- b) De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros no deben ir asociados a la sección de una calle, salvo en áreas industriales.
- c) Cada tipo requiere una anchura mínima de banda de estacionamiento y una anchura mínima de calzada de acceso, que permita las maniobras necesarias. Asimismo, cada tipo proporciona distintos aprovechamientos de línea de bordillo y de superficie vial.

## 2. ESPECIFICACIONES

- a) Se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

TIPO DE BANDAS	RECOMENDADA	MÍNIMA
En línea	2,25 m.	2,00 m.
En batería	5,00 m.	4,50 m.
En ángulo	5,50 m.	4,00 m.

Ancho de las bandas de estacionamiento recomendadas y mínima en función de su tipología. Elaboración propia.

- b) En vías de primer orden, solo podrán diseñarse bandas de estacionamiento en línea. En vías de segundo y tercer orden, podrán establecerse bandas de estacionamiento en línea, batería y ángulo.
- c) Las bandas de estacionamiento adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
Vías de primer orden	15 m.	10 m.
Vías de segundo orden	12 m.	8 m.
Vías de tercer orden	10 m.	6 m.

Distancia libre de estacionamiento en proximidades de intersecciones. Elaboración propia.

### ARTÍCULO 65: BANDAS CICLISTAS.

#### 1. Definición

Se consideran bandas ciclistas a las bandas de suelo especialmente acondicionadas para la circulación ciclista.

#### 2. Tipos:

- Carril bici. Aquellas plataformas reservadas exclusivamente para a circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.
- Senda bici. Se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.
- Acera bici. Plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.
- Carril señalizado. Carril de circulación especialmente señalizado, y en ocasiones ensanchado, para acoger el tráfico ciclista, que suele situarse a la derecha de la calzada.
- Carril Bus-bici. Normalmente, la adaptación de una plataforma reservada a autobuses para su utilización combinada con ciclistas, que permite separar a éstos del resto de los vehículos.



### 3. ESPECIFICACIONES

#### II. Anchura:

- a) La anchura será función de la intensidad de tráfico prevista. La capacidad de una banda de bicicletas sin intersecciones es habitualmente superior a 1.000 bicis/hora, si es unidireccional (anchura mínima 1,5 m) y a 1.500, si es bidireccional (anchura mínima 2 m). La capacidad de una banda ciclista urbana depende de la capacidad de sus intersecciones, que pueden reducir las cifras anteriores a 100-150 bicis/hora.
- b) En cualquier caso, se establecen las siguientes anchuras:

TIPO DE BANDA		RECOMENDADA (m.)	MÍNIMA (m.)
Senda bici	Unidireccional	2,0	1,5
	Bidireccional	3,5	2,5
Carril bici		2,0	1,5
Acera bici	Unidireccional	1,5	1,0
	Bidireccional	2,75	2,0
Carril bus-bici		4,5	4,0

Anchuras de las bandas ciclistas en función de su tipología. Elaboración propia.

#### III. Otros parámetros:

PARÁMETROS	RECOMENDADA	MÍNIMA	MÁXIMA	OBSERVACIONES
Velocidad de diseño		30 km/h		
Pendiente longitudinal	3%		6%	En medida de lo posible
Pendiente transversal		2%		
Radio en curvas	20 m	15 m		
Visibilidad de parada		40 m		
Gálbo	3,5 m	2,5 m		

### ARTÍCULO 66: BANDA DE MOBILIARIO URBANO.

#### 1. Definición

A efectos de la presente Instrucción, se considera mobiliario urbano el conjunto de elementos que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. No se consideran mobiliario urbano los elementos de acondicionamiento frente al ruido, pavimentación, iluminación, arbolado y jardinería y señalización.

#### 2. Tipos:

En ese sentido, se consideran elementos de mobiliario urbano:

- Bancos, sillas y otros elementos para sentarse.
- Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- Papeleras y contenedores para basura y reciclaje.

- Relojes, termómetros
  - Teléfonos.
  - Parquímetros
  - Armarios de regulación semafórica
  - Bolardos y otros cerramientos en áreas peatonales
  - Quioscos
  - Alcorques y protectores de arbolado y áreas ajardinadas
  - Buzones
  - Jardineras
  - Barandillas, defensas, talanqueras, cerramientos y protecciones
  - Estacionamientos y soportes para bicicletas
  - Juegos infantiles (árbol de torre, tobogán, columpio, balancín, etc.)
  - Porta carteles y soportes de publicidad
  - Fuentes
  - Evacuorios caninos
  - Elementos para facilitar el deporte.
  - Planos de la ciudad
3. Entre los diversos elementos de mobiliario urbano, se distinguen los de titularidad pública y los colocados por particulares que, deberán contar con la previa autorización municipal. Así:
- Algunos de los elementos de la lista anterior suelen ser generalmente de titularidad pública, como las fuentes, buzones, relojes, termómetros, parquímetros, bolardos, alcorques, etc.
  - Otros, como los quioscos y teléfonos son en general de particulares.
  - Finalmente, sillas, mesas y jardineras, pueden ser de titularidad pública o colocados por particulares.
4. CRITERIOS GENERALES DE DISPOSICION DEL MOBILIARIO URBANO.
- a) Dada la variedad de elementos que se incluyen en la denominación de mobiliario urbano, resulta prácticamente imposible establecer criterios generales para su localización y disposición en la vía pública. Por ello, de acuerdo con algunas de sus características, se establece la relación siguiente:
- Los relojes, termómetros, portacarteles y otros elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos, deben situarse en puntos visibles para ambos.



- Los contenedores para el reciclaje y los buzones, normalmente orientados a usuarios peatonales, deben también disponerse de forma que sean igualmente accesibles directamente desde los vehículos, para lo cual, no sólo deben disponerse en lugares adecuados, sino que, normalmente exigen el acondicionamiento de un lugar para su ubicación y el de la calzada, para que la posible detención de vehículos no perturbe la circulación rodada.
  - Determinados elementos de mobiliario deben concentrarse en los puntos de máxima frecuentación, peatonal o rodada, como los relojes, soportes publicitarios, papeleras, teléfonos, fuentes, asientos, relojes, termómetros, quioscos, etc.
  - Otros, como los contenedores de reciclaje, los buzones, etc., además de instalarse en lugares de máxima accesibilidad y frecuentación, deben tratar de localizarse homogéneamente en la ciudad, de forma a proporcionar la máxima cobertura, incluyendo en su radio de acción a la mayor parte de las viviendas y de las empresas potencialmente usuarias de los mismos, ya que constituyen un acondicionamiento necesario para el uso social de la vía pública.
  - Finalmente, la localización de algunos elementos de mobiliario urbano, como bolardos, barandillas, paradas de guaguas, etc., depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios y sólo se justifican en relación a estos.
- b) Algunos elementos de mobiliario reclaman una localización contigua y coordinada, lo que, en definitiva, requiere un diseño específico e integral del acondicionamiento de ciertas áreas públicas, en particular, las áreas estanciales. En este sentido, se recomienda que, cuando, se propongan muebles para sentarse, se acompañen de mobiliario complementario, como jardineras, papeleras, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado.
- c) En la disposición del mobiliario urbano, sobre todo del destinado a la estancia de personas (asientos, mesas, etc.), deben tratar de optimizarse las condiciones de soleamiento, orientación, protección frente al viento y la lluvia. Simultáneamente, deben tratar de evitarse los lugares ambientalmente pobres, como los sometidos al ruido intenso de la circulación. La búsqueda de las mejores condiciones climáticas y ambientales recomienda una gran flexibilidad en la localización del mobiliario urbano, evitando configuraciones puramente formalistas (simetrías, distribuciones homogéneas) que impidan la optimización citada.
- d) En cualquier caso, debe evitarse que una excesiva proliferación de mobiliario o su desordenada disposición perturben la circulación peatonal, dificulten la visibilidad o incidan negativamente en el paisaje urbano del entorno, con objeto de evitar que el mobiliario se constituya en obstáculo para las maniobras de elevación que realizan los vehículos de bomberos en su intento de llegar a las fachadas.



Ejemplo de aplicación de los elementos descritos en el presente documento.

## TÍTULO VI. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

#### **ARTÍCULO 67:** GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PMM DE COSTA ADEJE

1. De conformidad con el marco legal, se entiende por ejecución del PMM la realización, por los particulares o la Administración, de cualesquiera actos como resultado de los cuales, y en cumplimiento de las determinaciones del PMM, se ha de producir un mayor acercamiento de la realidad del núcleo turístico de Costa Adeje a los objetivos de mejora y recualificación de éste.
2. En sentido estricto se entenderá por gestión urbanística el conjunto de actos, materiales y jurídicos, que tienen por objeto resolver el cumplimiento de los deberes vinculados al régimen jurídico de la propiedad inmueble y, específicamente, los de equidistribución, cambios dominicales en la titularidad del suelo (en especial, el paso de dominio privado a público) y de urbanización.
3. La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:
  - a) Que la parcela objeto de ejecución cuente con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PMM.
  - b) Que la propiedad haya cumplido los deberes que le correspondan de acuerdo a su régimen jurídico (o se garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución).
4. La gestión del presente PMM se realizará a través del órgano municipal competente en materia de urbanismo u órgano en quien delegue, sin perjuicio de la posibilidad de crear un órgano específico de gestión por las administraciones públicas competentes, con personalidad jurídica propia, al que se atribuya la promoción, defensa y gestión de la ejecución de los objetivos y finalidades del PMM, y que se regirá por lo dispuesto en su normativa específica

#### **ARTÍCULO 68:** ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD

1. En el marco de la legislación estatal básica y canaria, en ejecución del PMM se pueden llevar a cabo las siguientes actuaciones:
  - a) Actuaciones privadas: aquéllas que se concretan en la ejecución de actos de edificación o de uso en una o varias parcelas con aprovechamiento lucrativo. Se regulan en el capítulo 2 de este Título.
  - b) Actuaciones públicas: todas aquéllas de reurbanización, obtención de suelo y/o ejecución de infraestructuras, espacios libres y equipamientos públicos, llevadas a cabo por la Administración sin que impliquen variación de los aprovechamientos de las parcelas privadas y con la finalidad de mejorar el núcleo turístico de Costa Adeje. Su regulación se contiene en el capítulo 3 de este Título.
2. Las actuaciones privadas, por referencia al artículo 14 TRLS08, se considerarán actuaciones de dotación cuando como resultado de las mismas el aprovechamiento urbanístico final del conjunto del ámbito sea mayor que el aprovechamiento de derecho de los propietarios, de acuerdo a lo regulado en los artículos 20 y 21 de estas Normas.



## CAPÍTULO II. ACTUACIONES PRIVADAS

### **ARTÍCULO 69:** CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS ACTUACIONES PRIVADAS

1. Se consideran actuaciones privadas todos aquellos actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los que están sujetos a previa licencia urbanística de acuerdo a lo establecido en el artículo 166 TRLOTENC.
2. Toda actuación privada tiene como ámbito de referencia la parcela urbanística, respecto de la cual se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el presente PMM sobre la pieza en la cual se localice.
3. Previamente a la autorización de cualquier actuación privada, el Ayuntamiento habrá de determinar si la misma supone incremento del aprovechamiento de derecho de la parcela y, consiguientemente, tiene el carácter de actuación de dotación. En caso de tratarse de una actuación de dotación, junto con el informe relativo al cumplimiento de las condiciones urbanísticas del acto de edificación, se notificará al solicitante la determinación debidamente justificada de la cuantía económica de los deberes vinculados a la actuación aislada de dotación, de acuerdo a lo establecido en el número 7 del artículo 22. En la misma notificación se acompañará propuesta de convenio de gestión urbanística entre la propiedad y el Ayuntamiento en el que se resuelva el cumplimiento de los deberes legales.
4. La ejecución de las actuaciones privadas aisladas se llevará a cabo de acuerdo a lo regulado con carácter general en la legislación vigente, complementado con lo que establece el presente PMM en este capítulo para determinados tipos específicos de actuaciones, que son las siguientes:
  - a) Actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico (artículo 70).
  - b) Actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos (artículo 71)
  - c) Actuaciones de modificación parcelaria (artículo 72)
5. En el plano OP-2 se delimitan las actuaciones privadas aisladas propuestas por el presente PMM que, a su vez, se recogen en el Anexo Normativo IV-B. De tales actuaciones, sólo las de renovación obligatoria de establecimientos comerciales se han de ejecutar de forma obligatoria de acuerdo a las condiciones y plazos que se regulan en el artículo 73, correspondiendo las restantes a propuestas de particulares presentadas durante la formulación del PMM que requerirán, para su concreción, la presentación por éstos de los correspondientes proyectos de actuación.

### **ARTÍCULO 70:** ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1. Son actuaciones de renovación de establecimientos de alojamiento turístico cualesquiera que se realicen sobre un inmueble con calificación de alojamiento turístico en el presente PMM con la finalidad de incrementar la calidad del mismo para mejorar la competitividad de su explotación turística. A tales efectos, los espacios objeto de la actuación deben integrarse en una única unidad de explotación o pasar a estarlo como resultado de ésta y, consecuentemente, no se entenderá como actuación de renovación turística aquella que afecta a espacios que no forman parte de la explotación turística ni quedarían integrados en ésta tras su ejecución.
2. En congruencia con la definición del número anterior, en toda solicitud de una actuación de renovación de establecimiento turístico deberá delimitarse con precisión la parte del inmueble (parcela y edificación) que se pretende afectar, con planos de la situación previa y final; además, se acompañarán sendas tablas en las que se recogerán las superficies construidas y de suelo desagregadas

por plantas y usos diferenciados. Respecto de estos datos se justificará expresamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo.

3. Como regla general, para considerarse actuación de renovación de establecimientos de alojamiento turístico, la totalidad de los espacios objeto de la misma deberán quedar integrados, tras la actuación, en una única unidad de explotación turística, lo cual habrá de acreditarse previamente con la documentación pertinente. Si en la propuesta final de una actuación se incluyen espacios que no van a formar parte de la única unidad de explotación, éstos se delimitarán separadamente y no serán considerados como actuación de renovación turística.
4. Si la superficie edificable de la parcela resultante de las condiciones del PMM sobre la pieza correspondiente fuera mayor que la realmente edificada (medidas ambas de acuerdo a lo establecido en el artículo 35), la totalidad del incremento de superficie edificada derivado de la actuación deberá localizarse en espacios que queden integrados en la única unidad de explotación turística. En consecuencia:
  - a) Si en la situación previa, la totalidad de la parcela está ocupada por un inmueble en explotación turística unitaria será admisible ampliar la superficie edificada hasta el límite derivado de las condiciones del PMM, siempre que en la situación final la totalidad de los espacios resultantes se mantengan integrados en la única unidad de explotación turística.
  - b) Cuando en la parcela exista más de una explotación turística, será asimismo admisible ampliar la superficie edificada hasta el límite derivado de las condiciones del PMM sólo si como resultado de la actuación todas las unidades alojativas y los espacios complementarios vinculados a las mismas quedan integrados en una única unidad alojativa. De no cumplirse este requisito, la superficie edificada final de la actuación no podrá superar la previamente existente.
  - c) Los espacios edificados que en la propuesta de actuación no estén destinados a actividades propias del uso alojativo turístico –tales como locales comerciales– sólo podrán considerarse parte de la explotación turística si, por sus condiciones, verifican los requisitos establecidos en esta normativa para ser usos auxiliares del alojativo turístico correspondiente. De no ser así, la superficie edificada de los mismos tras la actuación no podrá resultar mayor que la que existiera previamente.
5. En congruencia con lo establecido en el número anterior, se entenderán actuaciones de renovación turística, entre otras, las siguientes:
  - a) Todas aquéllas dirigidas a integrar espacios existentes en la parcela, sean unidades alojativas o no, dentro de una misma unidad de explotación, a fin de que ésta coincida con la totalidad del inmueble o se aproxime hacia ese objetivo.
  - b) Todas aquéllas cuya finalidad es mejorar las condiciones de calidad de los espacios sometidos a unidad de explotación turística, incluyendo dentro de éstas las que exigen obras de edificación, instalaciones (implantación o renovación) y equipamiento y mobiliario.
  - c) Todas aquéllas que impliquen la ampliación de la superficie edificada del inmueble en unidad de explotación, siempre que se cumplan los requisitos específicos regulados en el número 4 de este artículo.
  - d) Todas aquéllas sobre una parte o la totalidad de un inmueble que no está en explotación turística efectiva con la finalidad de que todos los espacios afectados por la actuación pasen a integrarse en una unidad de explotación turística.
  - e) Las que tienen por objeto convertir un establecimiento extrahotelero en hotelero, siempre que como resultado de las mismas todas las unidades alojativas preexistentes queden integradas en la única unidad de explotación hotelera.





- f) Las que supongan la demolición parcial o total del inmueble preexistente y la sustitución con nuevos espacios, incluso incrementando la superficie edificada, siempre que se cumplan los requisitos específicos regulados en el número 4 de este artículo.
6. No se considerarán actuaciones de renovación de establecimiento de alojamiento turístico, sino de nueva planta, las consistentes en construir inmuebles destinados a alojamiento turístico en parcelas no edificadas. No obstante, también en estos casos se exigirá que la totalidad de la superficie edificada de acuerdo a las condiciones normativas del PMM sobre la pieza sea destinada a espacios que se integren en una única unidad de explotación.

### **ARTÍCULO 71:** ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS NO ALOJATIVOS

1. Tienen la consideración de actuaciones de renovación de establecimientos no alojativos todas aquéllas de edificación que se ejecuten sobre un inmueble existente sin uso alojativo –turístico o residencial– con la finalidad de mejorar las condiciones de funcionalidad, accesibilidad, seguridad, habitabilidad o cualesquiera otras que sean conformes a la normativa de aplicación y a los objetivos del presente PMM.
2. El inmueble existente sobre el que se lleve a cabo una actuación de este tipo habrá de cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Localizarse en una pieza sobre la que el presente PMM haya establecido como uso básico Terciario o de Equipamiento Lucrativo.
  - b) Que en caso de existir usos de alojamiento residencial o turístico, la superficie construida de éstos no forme parte de la actuación.
3. En las actuaciones de renovación de establecimientos no alojativo se admitirá, con el carácter de incentivo, la ampliación de la superficie edificada existente por encima de la superficie edificable resultante de la aplicación de las condiciones sobre la edificación (porcentaje de ocupación, altura máxima y edificabilidad) establecidas por el PMM. Dicho incremento de superficie edificable ( $\Delta E$ ), expresado en m<sup>2</sup>c, será proporcional al coste de las obras de conservación, rehabilitación o renovación a llevar a cabo sobre el inmueble existente, y su cuantía, con el límite máximo del 50% de la superficie edificable derivada de las condiciones normativas del PMM, resultará de la siguiente expresión:

$$\Delta E = (C / r), \text{ donde:}$$

- a) **C**, en euros, es el coste de ejecución por contrata establecido en el proyecto objeto de licencia y referido exclusivamente a las obras a acometer sobre el inmueble existente y que no vengán derivadas de la eventual ampliación de la superficie edificada.
  - b) **r**, en euros/m<sup>2</sup>c, tendrá una cuantía igual al valor de repercusión de suelo (en €/m<sup>2</sup>c) con destino terciario establecido en base a estudios de mercado en el momento de la actuación, determinado según se establece en el artículo 21.
4. La iniciativa para llevar a cabo una actuación de renovación de un establecimiento no alojativo deberá ser suscrita por los propietarios del inmueble con las siguientes especificidades:
    - a) En caso de que las obras que se pretendan llevar a cabo afecten exclusivamente a espacios comunes no privativos, la iniciativa deberá ser suscrita por la Comunidad de Propietarios del Inmueble o por el propietario único.
    - b) En caso de que las obras afecten a espacios privativos, la iniciativa deberá ser suscrita por todos los propietarios de los mismos.

5. La iniciativa se concretará en un documento con el siguiente contenido:
  - a) Identificación del inmueble objeto de la intervención, aportando la documentación acreditativa de los títulos habilitantes disponibles (licencias de obra, de apertura de locales, etc).
  - b) Planos de planta, secciones y alzados del estado actual de la totalidad de la edificación existente, delimitando en los mismos la parte de ésta que ha de quedar afectada por la actuación.
  - c) Memoria de la actuación, en la que se expondrá la problemática existente y se describirán con suficiente detalle las distintas partidas de obra que se pretenden llevar a cabo para resolverla o paliarla. La Memoria concluirá con los datos pertinentes en que recojan las superficies afectadas, así como con un presupuesto del costo de las obras.
  - d) En caso de que se pretenda incrementar la superficie edificada, sea por aplicación de las condiciones edificatorias que sobre la pieza establece el PMM y/o por el incentivo regulado en este plan, se acompañará una propuesta de la ampliación, con indicación de las superficies edificables distinguiéndolas según el uso a que han de dedicarse.
6. A la vista de la documentación presentada, la Administración resolverá sobre la iniciativa pronunciándose expresamente sobre los siguientes aspectos:
  - a) El ámbito de la actuación: en el caso de que las obras no afecten a la totalidad del inmueble se valorará si el resultado final de la actuación garantiza un grado suficiente de homogeneidad sobre el conjunto. De no ser así, se propondrá al promotor la ampliación del ámbito de la actuación.
  - b) El alcance de las obras: se valorará si las obras a realizar posibilitan que el inmueble (o la parte afectada por éstas) alcance un grado suficiente de calidad, acorde con las exigencias normativas y los objetivos del PMM. De no ser así, se propondrá al promotor la ejecución de obras complementarias.
  - c) La procedencia de realizar las obras de ampliación vinculadas a la actuación de conservación, rehabilitación o renovación del establecimiento.
7. Recibido el informe de la Administración sobre su iniciativa, en el caso de que se requieran alteraciones de la misma, el promotor mostrará su conformidad presentando la correspondiente documentación debidamente corregida. De no manifestar su disconformidad o no presentar la documentación corregida en el plazo que se le haya concedido, se entenderá que ha desistido de la iniciativa; en tal caso, la Administración valorará si calificar la actuación sobre dicho inmueble como una actuación forzosa, procediendo de acuerdo con lo regulado en el artículo siguiente y demás normativa de aplicación.
8. Aceptada la iniciativa, el promotor presentará la documentación necesaria para la concesión de la correspondiente licencia. En base al proyecto de obras definitivo, la Administración valorará si la actuación tiene el carácter de actuación de dotación y, en tal caso, previamente a la concesión de licencia habrá de suscribirse el pertinente convenio de gestión urbanística, según lo regulado en el artículo 22.

## **ARTÍCULO 72:** ACTUACIONES DE MODIFICACIÓN PARCELARIA

1. Tienen la consideración de actuaciones de modificación parcelaria cualesquiera que, comprendiendo una o varias fincas registrales de dominio privado o público patrimonial, responde a alguno de los siguientes supuestos sin generar, en ninguno de ellos, incrementos de aprovechamientos ni obligaciones propias de la gestión urbanística (distribución de cargas y beneficios, deberes de cesión o de urbanización):



- a) Tratándose de una única finca predial la segregación de la misma en dos o más parcelas urbanísticas.
  - b) Tratándose de un ámbito, continuo o discontinuo, dividido en dos o más fincas prediales, la modificación de dicha división de modo que las nuevas parcelas urbanísticas sean distintas, en su geometría, dimensiones o ubicación dentro del ámbito, a las fincas prediales originales, mediante segregaciones y/o agrupaciones de éstas.
  - c) Tratándose de dos o más fincas prediales separadas, la vinculación urbanística de las mismas.
2. En los supuestos a) y b) del número anterior, cada una de las divisiones resultantes de la actuación de modificación parcelaria deberá verificar las condiciones para ser considerada parcela urbanística establecidas en el número 3 del artículo 26 así como cumplir la superficie mínima de parcela fijada para la pieza correspondiente en la *Tabla de determinaciones de las piezas* (Anexo Normativo I). En el supuesto c) del número anterior, estos dos requisitos deberán verificarse sobre cada una de las fincas prediales que se pretenden vincular urbanísticamente.
  3. En cualquiera de los supuestos, la actuación de modificación parcelaria no podrá suponer el incremento de la superficie edificable máxima del ámbito en su conjunto derivada de la aplicación de las determinaciones del PMM sobre las fincas prediales en la situación previa. En particular, si existen edificaciones, la superficie edificada de éstas deberá contabilizarse a efectos del cumplimiento de esta condición.
  4. La vinculación urbanística de dos o más parcelas requerirá las siguientes condiciones:
    - a) Que la separación entre ellas corresponda con espacio con calificación de viario o de espacio libre público en el PMM.
    - b) Que al menos una de las parcelas urbanísticas tenga asignado por el PMM como uso característico el turístico alojativo.
    - c) Que las parcelas que no tuvieran asignado el uso turístico alojativo tengan asignado por el PMM como uso característico alguno del grupo 4-Equipamientos o del grupo 6-Recreativos de la *Relación Normalizada de Usos Pormenorizados* (Anexo Normativo III).
    - d) Que todas las parcelas vinculadas, en la totalidad de sus extensiones, queden adscritas a una única unidad de explotación turística.
    - e) Que se inscriba la vinculación urbanística de ambas fincas en el Registro de la Propiedad, dejando constancia expresa de su carácter indivisible.
  5. La aprobación de una actuación de modificación parcelaria que suponga la vinculación de dos o más parcelas urbanísticas implica los siguientes efectos:
    - a) Se podrá contabilizar la superficie de suelo conjunta a efectos de determinar la capacidad alojativa máxima mediante el estándar legal de densidad, si bien las plazas alojativas habrán de disponerse en la parcela o parcelas con uso característico turístico.
    - b) Se determinará la superficie edificable conjunta como suma de las superficies edificables de cada una de las parcelas separadas por aplicación de las edificabilidades máximas establecidas en las correspondientes piezas por el PMM, pero dicha superficie edificable conjunta podrá distribuirse libremente en cada una de las parcelas vinculadas.
    - c) La superficie ocupada por la edificación en cualquiera de las parcelas podrá aumentarse hasta un 50% más de la que resulte de multiplicar la superficie de suelo de dicha parcela por el porcentaje de ocupación establecido por el PMM sobre la pieza

correspondiente, siempre que sobre el conjunto de todas las parcelas vinculadas no se supere la superficie ocupada que resulte de la suma de las de cada una de las parcelas individuales.

**ARTÍCULO 73:** EJECUCIÓN OBLIGATORIA DE ACTUACIONES PRIVADAS

1. Los titulares de establecimientos turísticos, tanto de alojamiento como de equipamiento complementarios, independientemente de cuál sea el régimen de propiedad o explotación, están sujetos al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecidas por la normativa sectorial, y en particular por el PMM
2. El Ayuntamiento, o en su caso el órgano que se constituya para la gestión del núcleo turístico, vendrá obligado a ejercer la actuación inspectora a fin de garantizar que los inmuebles existentes alcanzan las condiciones suficientes señaladas en el número anterior, requiriendo a los propietarios el cumplimiento del deber de conservación cuando así proceda y en particular en los supuestos establecidos en el número 8 del artículo 22 de la Ley de Renovación.
3. Las actuaciones de conservación, rehabilitación o renovación ordenadas por el Ayuntamiento para cumplir el deber de conservación tendrán el carácter de actuaciones privadas y se atenderán al siguiente procedimiento general:
  - a) Se requerirá al titular del establecimiento la presentación en el plazo máximo de tres (3) meses de la siguiente documentación:
    - a1. Informe técnico, con el alcance establecido en el artículo 38 de la Ley de Renovación, en el que se determinará el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, urbanística y turística aplicable.
    - a2. En caso de que del informe se desprenda la necesidad o conveniencia de llevar a cabo una actuación de conservación, rehabilitación o renovación del inmueble, se acompañará asimismo el documento regulado en el número 5 del artículo 71.
  - b) A la vista de la documentación presentada, la Administración resolverá sobre la iniciativa pronunciándose expresamente sobre los aspectos señalados en el número 6 del artículo 71.
  - c) Recibido el informe de la Administración sobre su iniciativa, en el caso de que se requieran alteraciones de la misma, el promotor mostrará su conformidad presentando la correspondiente documentación debidamente corregida. De no manifestar su disconformidad o no presentar la documentación corregida en el plazo que se le haya concedido, la Administración dictará orden de ejecución de las obras correspondientes, señalando expresamente plazo para el inicio y finalización de las mismas.
  - d) El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
    - d1. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación y rehabilitación, cuyo máximo se fija de conformidad con la Ley de Renovación, en el 75 % del coste de reposición de las construcciones o instalaciones correspondientes.
    - d2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas



quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

- e) Transcurrido un año desde la orden de ejecución, sin que se haya procedido al cumplimiento de la misma, el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano gestor competente, procederá a la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad. A partir de ese momento, el propietario incurso en tal declaración no podrá acogerse a los incentivos previstos en la Ley de Renovación y en este PMM. La declaración de incumplimiento lleva implícita, a efectos expropiatorios, la de utilidad pública y necesidad urgente de ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservación.
4. El presente PMM prevé 5 actuaciones privadas de renovación de establecimientos comerciales, debido a las deficiencias detectadas que se indican en la fichas correspondiente del Anexo Normativo IV-B. Estas actuaciones quedan sujetas al procedimiento regulado en este artículo.

### CAPÍTULO III. ACTUACIONES PÚBLICAS

#### ARTÍCULO 74: RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

1. El presente PMM recoge una serie de intervenciones en el espacio público a las que les serán de aplicación las determinaciones recogidas en el Título V de la presente Normativa, así como los parámetros de las fichas urbanísticas de cada una de las actuaciones.
2. Las actuaciones públicas de reurbanización, obtención de suelo y ejecución de infraestructuras, espacios libres y equipamientos públicos, llevadas a cabo por la Administración sin que impliquen variación de los aprovechamientos de las parcelas privadas, con la finalidad de mejorar el núcleo turístico de Costa Adeje, se registrarán por lo establecido en la legislación vigente y responderán a los objetivos previstos en el presente PMM.
3. Las valoraciones de estas actuaciones se harán de conformidad con los mecanismos establecidos en el Tomo X del presente PMM referente al Estudio Económico.
4. El Anexo I\_A del Tomo V Normativa referente al fichero de actuaciones públicas y público privadas no tendrá carácter dispositivo, conteniendo únicamente, meras recomendaciones no vinculantes, orientativas del concepto de la actuación que se pretende recrear, y donde su diseño y alcance final, deberá ser definido por el concreto instrumento que las pretenda ejecutar, según su disposición presupuestaria y los criterios establecidos en la presente normativa.
5. Todas las intervenciones a ejecutar en el espacio público deberán observar, además de las medidas ambientales y sectoriales establecidas de forma genérica en este PMM, las medidas ambientales y sectoriales específicas expresadas en las fichas de cada una de las actuaciones.

## TÍTULO VII. MEDIDAS AMBIENTALES

### ARTÍCULO 75: MEDIDAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. Eficiencia energética:
  - En el diseño de los edificios se tendrá que favorecer la eficiencia energética, para lo que se recomienda el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y el uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
  - Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria, tanto en edificios públicos como privados, debiendo justificar su no instalación.
  - En el alumbrado público, se deberán utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
  - Se tendrá que incorporar vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.
2. Eficiencia en el consumo de agua:
  - Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
  - Se tendrán que implantar, en parques y jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada y si no, agua no potable.
  - Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.
3. Gestión de residuos:
  - En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
  - Se tendrá que prever la evacuación y conducción de aguas pluviales, dimensionándose con la amplitud suficiente, calculadas para T=10 años en el interior de las urbanizaciones, y T=50 años en su periferia y el transporte de los caudales captados hacia barranco/el mar. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, y con soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 años hacia barranco.
  - La infraestructura de saneamiento contemplarán la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizarán la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.



- No se podrán otorgar licencias de apertura u ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
  - Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
  - Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con la normativa vigente y revisadas por el titular del servicio de saneamiento, que inspeccionará y controlará las mismas, sin perjuicio de la competencia exclusiva del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para el otorgamiento del título habilitante para la depuración.
  - Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. El proyecto de la obra contendrá un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
  - Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
  - Todas las áreas de nuevo crecimiento contemplarán la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
  - Se deberán acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
  - Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).
4. Contaminación atmosférica:
- Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
  - Se potenciará el uso de la bicicleta y de vehículos que funcionen con energías limpias.
  - Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
    - En aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria y, en concreto, durante los movimientos de tierra, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas.
    - Se procederá a estabilizar los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.
    - Se recomienda la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
  - Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes anti polvo y toldos adecuados.

5. Contaminación acústica y vibratoria:

- Se evitará que se superen los umbrales establecidos en las zonas destinadas a cada uso, con objeto de que los niveles sonoros generados no supongan la aparición de problemas ambientales en las áreas turísticas y residenciales.
- No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas, o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso.
- Tras la puesta en marcha de un proyecto, se recomienda realizar un estudio acústico de la zona para determinar si es necesaria la aplicación de medidas adicionales para la mitigación de la intensidad sonora en los establecimientos turísticos, o en las viviendas más expuestas a este tipo de contaminación, según la legislación vigente.
- Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
- Control del horario del tráfico de los vehículos de transporte de empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).
- Se recomienda la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas turísticas o residenciales.

6. Contaminación lumínica

- Se procurará regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control así como emplear la iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación.
- Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal.
- Se recomienda no utilizar cañones de luz o láseres, así como lámparas de descarga a alta presión.

**ARTÍCULO 76:** MEDIDAS PARA LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, RED HÍDRICA, SUSTRATO Y SUELO.

1. Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
  - Taludes tendidos de superficie ondulada.
  - Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
2. Se evitarán las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los barrancos que atraviesan la zona turística, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
3. En suelo rústico, donde fuere necesario, se deberán adoptar medidas de control de la erosión del suelo (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...).





4. Durante la fase de obras, ligada a la ejecución del Plan de Modernización, se deberán observar las siguientes medidas:
- Las obras de ejecución deberán realizarse dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
  - Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrera, como consecuencia de la ejecución de las obras.
  - La topografía resultante de las obras deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales:
    - o Integrarse armoniosamente en el paisaje circundante,
    - o Facilitar el drenaje del agua superficial, y
    - o Ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
  - Las obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos circundantes.
  - Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
  - Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
  - En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas o taludes se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos. En este sentido la revegetación deberá evitar la disposición regular y alineada de las plántulas.
  - Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
  - Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

**ARTÍCULO 77:** MEDIDAS PARA LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA.

1. En la intervención y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, se plantarán nuevos ejemplares.
2. En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.
3. Se evitarán las molestias a la fauna asociada al ámbito de actuación, debiéndose tener especial cuidado en las intervenciones localizadas próximas a las áreas de interés fáustico.
4. Se exigirá que, durante el transcurso de cualquier obra, los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

**ARTÍCULO 78:** MEDIDAS PARA EL PATRIMONIO CULTURAL.

1. Se deberá garantizar el adecuado estudio y conservación de todos los materiales de interés arqueológico, etnográfico e histórico que pudieran verse afectados durante las distintas actuaciones previstas.
2. En cualquier caso, en todo momento se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.

**ARTÍCULO 79:** MEDIDAS PARA LA MEJORA DEL PAISAJE.

1. Se deberá evitar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
2. Las edificaciones en Suelo Urbano habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
  - En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la edificación así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir, como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
  - En toda edificación y construcción se deberá procurar una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas. Las fachadas deberán revestirse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscados y pintado, mortero monocapa, etc.)
  - En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
  - En lo posible se procederá a la mejora de la envolvente del edificio, mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual mejora el confort ambiental y la calidad paisajística.
  - En las intervenciones en los parques, jardines, plazas, rotondas, paseos marítimos y espacios libres públicos, deben contemplarse las siguientes medidas de integración ambiental:
  - Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.



- Los jardines deberán dedicar al menos un 30 % de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada, frente a la que se acondicione mediante urbanización.
  - Para el ajardinamiento mediante alcorques, se deberá contemplar al menos un alcorque por cada 9 metros de vía, y éstos deberán ser lo suficientemente amplios como para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo. Así mismo en las playas de aparcamientos se deberá prever la localización de un alcorque ajardinado al menos cada 8 plazas de parking.
  - Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.
  - Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.
  - Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo.
  - La elección del mobiliario urbano se hará buscando su integración en el paisaje y en las líneas de diseño de la presente normativa.
  - Los elementos de sombra a implantar en los paseos marítimos, en ningún caso podrán afectar significativamente a la servidumbre visual de las edificaciones colindantes. Así mismo, no podrán interferir en la visión del espacio litoral desde el propio paseo, ni interrumpir la transitabilidad, en más de un tercio, de la sección transversal del mismo.
  - La altura de todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, no podrá superar la cota media de las edificaciones de mayor altura colindantes que superen las dos plantas.
  - Los elementos singulares que cumplan el objetivo de hito / nodo en rotondas, deberán tener en cuenta además las siguientes determinaciones:
    - o La volumetría de los elementos no podrá ocupar más de un 15%, en el caso de que el área de intervención sea un cruce, y de un 60% en el caso de que el área de intervención sea únicamente la rotonda.
    - o Preferentemente los materiales a utilizar deberán favorecer la integración volumétrica del elemento mediante el uso de transparencias o reflexión del paisaje circundante.
    - o La altura del elemento será la establecida de manera genérica para todo cuerpo volumétrico de nueva introducción, salvo que justificadamente sea imprescindible superarla de manera puntual.
3. Las labores de ajardinamiento y revegetación se realizarán, prioritariamente, utilizando especies autóctonas de la zona, pudiéndose también utilizar otras exóticas adaptadas a las características ambientales existentes y frecuentes en el entorno. De entre ellas, se recomienda realizar las labores de ajardinamiento utilizando preferentemente las siguientes:

ESPECIES AUTÓCTONAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Argyranthemum frutescens	Magarza
Convolvulus floridus	Guaydil
Echium decaisnei	Tajinaste
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia regis-jubae	Tabaiba amarga
Euphorbia canariensis	Cardón
Limonium sventenii	Siempreviva
Tamarix canariensis	Tarajal
ESPECIES HERBÁCEAS Y TREPADORAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Bougainvillea spectabilis	Bougainvilla

ESPECIES EXÓTICAS DE ÁRBOLES Y PALMERAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Acacia cyanophylla	Mimosa o Acacia Azul
Albizia julibrissin	Acacia de Constantinopla
Delonix regia	Flamboyant
Ficus microcarpa	Laurel de Indias
Jacaranda mimosifolia	Jacaranda
Pandanus utilis	Pándano
Schinus molle	Falso Pimentero
Spathodea campanulata	Tulipero del Gabón
ESPECIES ARBUSTIVAS EXÓTICAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Acalypha wilkesiana	Acalifa/Parcha Roja
Caesalpinia pulcherrima	Orgullo de Barbados
Cassia didymobotrya	Flor de Gofio
Coccoloba uvifera	Uva de Mar
Lantana camara	Bandera Española
Plumbago auriculata	Plumbago/Embeleso
Tecoma stans	Bignonia Amarilla
Casuarina equisetifolia	Pino costero



**ARTÍCULO 80:** MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD.

1. Siempre que sea posible, se procurará liberar espacio viario para ser usado por los vehículos del transporte colectivo.
2. Se deberán establecer medidas encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos, con el fin de conciliar los entornos en los que existe una interacción entre personas y automóviles.
3. Se fomentará una red de aparcamientos estratégicos: aparcamientos en periferia o disuasorios con disponibilidad de transporte colectivo eficiente.

**ARTÍCULO 81:** MEDIDAS PARA INTEGRAR LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EDIFICATORIOS, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

1. Se adaptarán las formas al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria y los volúmenes a edificar. Se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, tanto urbano como rural, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
2. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios públicos se efectuará preferentemente de manera soterrada, evaluándose en cada caso la mejor solución técnica y ambiental posible. Esta medida afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
3. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no podrán alterar el paisaje, para lo cual recibirán un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.
4. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.
5. Las superficies de ocupación temporal por obras deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de crecimientos edificatorios, equipamientos e infraestructuras. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de las obras.
6. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias debe adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
7. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras, deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
8. La afección paisajística debida a la presencia de viales puede ser aminorada mediante la plantación de setos arbustivos y pies arbóreos a cada lado del vial.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA .- DETERMINACIONES APLICABLES A LAS ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE.**

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en los terrenos afectados por el dominio público marítimo-terrestre, así como por las servidumbres establecida en dichas normas, se deberá observar lo siguiente:

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, así como aquellos nuevos que pretendan ejecutarse, situados en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en las Disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas.
5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
6. En caso de contradicción o desajuste entre los planos de este Plan y las líneas aprobadas y cartografiadas por la Demarcación de Costas de Canarias y/o el Ministerio competente por razón de la materia, prevalecerán siempre estas últimas.





