

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2537 *DECRETO 79/2018, de 21 de mayo, por el que se aprueban los restantes ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).*

Mediante el Decreto 20/2016, de 21 de marzo (BOC nº 67, de 8 de abril de 2016), se aprobó definitivamente y de forma parcial el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMI) de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).

En virtud del artículo 2 del citado Decreto, quedaron suspendidos varios ámbitos del Plan, concretados en una serie de piezas localizadas en los núcleos de La Caleta (Barranco de Las Torres) y de Callao Salvaje (Callao Salvaje I, Callao Salvaje II, Sueño Azul e Iboibo). No obstante, los posteriores Decretos 99/2016, de 18 de julio (BOC nº 143, de 26 de julio de 2016), y 157/2016, de 19 de diciembre (BOC nº 250, de 27 de diciembre de 2016), aprobaron varios de esos ámbitos suspendidos tras constatarse que no persistían los motivos de suspensión apreciados en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo.

Concretamente, el artículo 2 del Decreto 157/2016, de 19 de diciembre, precisa que se mantiene la suspensión de los siguientes ámbitos del PMMI:

En el núcleo de La Caleta, las siguientes piezas del área urbana de Barranco de Las Torres: 04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032.

Respecto del núcleo de Callao Salvaje:

- a) Las piezas 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07021 y 07026 (Callao Salvaje II).
- b) Las piezas 08010, 08011, 08012, 08013, 08017, 08018, 08019 (así como el viario que bordea estas dos últimas piezas), 08027 y 08028 (Callao Salvaje I).
- c) Las piezas 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046 (Sueño Azul).

En este sentido, procede hacer las siguientes consideraciones sobre dichos ámbitos:

- a) Con respecto a la pieza 04016 (núcleo de La Caleta, área urbana de Barranco de Las Torres), el artículo 2.1 del Decreto 20/2016, de 21 de marzo, especificó que la suspensión de la misma se adoptó a los efectos de que operase la ordenación vigente; lo cual venía motivado por el hecho de que el Ayuntamiento se encontraba tramitando en aquel momento una revisión del Plan General de Ordenación, que incluía en su ámbito dicha pieza, y que podría contradecir la ordenación plasmada en el PMMI. No obstante, con posterioridad, el Ayuntamiento ha solicitado que su propuesta actual de ordenación de la pieza 04016 se

acometa a través de una futura revisión del PMMI, por lo que procede levantar la suspensión de dicha pieza, al objeto de que esa revisión futura sea posible; introduciendo en el PMMI, por el momento, una remisión expresa al planeamiento vigente, en tanto la citada revisión no sea aprobada.

b) Las restantes piezas suspendidas del área urbana Barranco de Las Torres (04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032), así como las incluidas en la urbanización Sueño Azul, en el núcleo de Callao Salvaje (09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046), figuran calificadas en el PMMI con el uso característico de villa turística pero reconociéndose como compatible el uso de vivienda unifamiliar independiente. Por este motivo, el artículo 2.1 del Decreto 20/2016, de 21 de marzo, dispuso su suspensión, al objeto de analizar la compatibilidad de ambos usos.

El análisis realizado ha concluido que actualmente en el área urbana Barranco de Las Torres no existen villas turísticas autorizadas por el Cabildo, representando las parcelas vacantes únicamente un 19,63% de la superficie total de las piezas, que en su conjunto conforman un ámbito residencial. En consecuencia, procede asignar a todas esas piezas suspendidas el uso característico de vivienda unifamiliar independiente, levantando así su suspensión.

Por otro lado, en la urbanización de Sueño Azul, tan solo tres piezas (09037, 09038 y 09043) cuentan con villas turísticas autorizadas, mientras que el resto de las piezas (09036, 09039, 09040, 09044, 09045 y 09046) se destinan al uso residencial, no existiendo parcelas vacantes en su interior. Por consiguiente, procede aprobar estas piezas, asignando a las primeras el uso característico de villas turísticas, prohibiendo expresamente el uso residencial; y atribuyendo a las segundas el uso característico de vivienda unifamiliar independiente conforme a su uso actual.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad contemplada en los artículos 32 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC) y 44 de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, en relación con la conversión de viviendas independientes en villas turísticas; posibilidad que procede recoger en el propio PMMI.

c) Por lo que se refiere a las piezas 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07026, 08010, 08011, 08012, 08013 y 08017 (núcleo de Callao Salvaje), el artículo 2.2 del Decreto 20/2016, de 21 de marzo, dispuso su suspensión “para acomodar la calificación de las piezas edificadas a los usos consolidados y, en consecuencia, reconsiderar el destino de las áreas urbanas afectadas como de compatibilidad, en coherencia con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la isla de Tenerife”. Se trata de piezas con edificaciones residenciales que quedarían en régimen de consolidación o de fuera de ordenación si se aprobase la especialización de usos inicialmente planteada por el PMMI; régimen que podría chocar con el deber de atenerse al uso turístico contemplado en el artículo 23 de la LRMTC.

Sin embargo, la reciente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ha establecido la compatibilidad de los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas de uso turístico, no siéndoles aplicable el

deber de atenerse al uso turístico. Por tanto, han desaparecido los motivos de suspensión apreciados por los anteriores Decretos de aprobación del presente PMMI.

d) La suspensión de las piezas 08018, 08019 y el viario que las rodea (núcleo de Callao Salvaje), se fundamentó en la propuesta existente de formalizar un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Adeje y la propiedad, al objeto de reubicar un espacio libre que posibilite la ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico existente.

En consecuencia, tras constatarse que dicho convenio ha sido suscrito entre la corporación municipal y Playa Atlántico, S.A. con fecha 6 de marzo de 2017; y al ser compatible con los parámetros recogidos en el PMMI (modificándose solamente la ubicación de las piezas), debe alzarse también esta suspensión.

e) En el reiterado artículo 2.2 del Decreto 20/2016, de 21 de marzo, se invoca la existencia en trámite de una propuesta de ordenación para las piezas 07021, 08027 y 08028, razón por la que se acuerda su suspensión a los efectos de que se suscriba el correspondiente convenio.

En este sentido, con fecha 30 de diciembre de 2016 se suscribió el convenio entre el Ayuntamiento de Adeje y Apart-Hotel Tropical Park, S.A., relativo a dichas piezas, con el objeto de renovar y rehabilitar el establecimiento turístico existente y elevar su categoría a hotel de cuatro estrellas, así como de reubicar un espacio libre para permitir la ampliación de dicho establecimiento. Del análisis realizado se desprende que esa ordenación pactada es compatible con el PMMI, por lo que dichas piezas deben ser aprobadas.

A tal efecto, el documento técnico elaborado por GESPLAN realiza las modificaciones oportunas en el PMMI, al objeto de materializar el levantamiento de la suspensión de las piezas mencionadas, sin que dichas modificaciones tengan el carácter de sustanciales.

En su virtud, de conformidad con las disposiciones de general aplicación y con el artículo 45 del Reglamento de los Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, vistos los acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de agosto y 26 de octubre de 2017, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, y previa deliberación del Gobierno, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2018,

DISPONGO:

Artículo 1.- Se levanta la suspensión y, en consecuencia, se aprueban definitivamente los restantes ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, que se corresponden con las siguientes piezas:

a) En el núcleo de La Caleta, las siguientes piezas del área urbana de Barranco de Las Torres: 04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032.

b) Respecto del núcleo de Callao Salvaje:

i. Las piezas 07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07021 y 07026 (Callao Salvaje II).

ii. Las piezas 08010, 08011, 08012, 08013, 08017, 08018, 08019 (así como el viario que bordea estas dos últimas piezas), 08027 y 08028 (Callao Salvaje I).

iii. Las piezas 09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046 (Sueño Azul).

Artículo 2.- Se incorporan como anexo al presente Decreto los Anexos I, II y IV B de la Normativa (Tomo V) del Plan, afectados por el levantamiento de la suspensión.

Artículo 3.- El presente Decreto y su anexo se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 21 de mayo de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

ANEXO

Anexos a la Normativa afectados por el levantamiento de la suspensión en los núcleos de La Caleta y Callao Salvaje

*Plan de Modernización, Mejora
e Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife*

El presente documento ha de entenderse que forma parte integrante del Tomo V de la Normativa y Anexos del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, en relación con aquellos contenidos que, por estar incluidos en el ámbito propuesto para el levantamiento de su suspensión en los núcleos de La Caleta y Callao Salvaje, de conformidad con el estudio elaborado en virtud del acuerdo adoptado en la COTMAC celebrada el 15 de abril de 2016, se debe proceder a su levantamiento.

A continuación se incorporan los distintos Anexos Normativos que se ven afectados por el levantamiento de la suspensión:

- Anexo I_ Tabla de Determinaciones de las Piezas.
- Anexo II_ Regímenes Específicos de Admisibilidad (REA).
- Anexo IV_B Fichero de Actuaciones Privadas.

Tomo V – Anexo I

Tabla de Determinaciones de las Piezas (Levantamiento de la suspensión de los núcleos de La Caleta y Callao Salvaje)

*Plan de Modernización, Mejora e
Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife*

El presente Anexo I contiene las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada que establece el PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje sobre cada una de las piezas sobre las que se propone el levantamiento de suspensión, de conformidad con lo establecido en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que aprueba definitivamente, de forma parcial, el *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, T.M. de Adeje (Tenerife)”*, en los mismos términos del acuerdo adoptado en la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016.

De la relación de determinaciones urbanísticas que el PMM de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje establece sobre las piezas delimitadas en su ámbito, nos encontramos con la denominada *1) Otras condiciones dispositivas*, que se corresponde con diferentes condiciones particulares que se detallan en el Anexo I Tabla de determinación de las Piezas. En el caso que nos ocupa, para la pieza 04016 (parcela ET-1 según el PGO de Adeje) se modifican las condiciones dispositivas (última columna) identificadas con los números (8) y (9), quedando redactadas de la siguiente manera:

- (8) Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGO de Adeje, Adaptación Básica al TRLOTENC, aprobado definitivamente por la COTMAC con fecha 05 de Abril de 2004 (BOC núm. 258/2007, el 28 de diciembre; y BOP núm. 173/2008, de 2 de septiembre), de conformidad con lo establecido en el Decreto 20/2016, de 21 de marzo, por el que aprueba definitivamente, de forma parcial, el *“Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta, Playa Paraíso y Callao Salvaje, T.M. de Adeje (Tenerife)”*, en los mismos términos del acuerdo adoptado en la COTMAC celebrada el 15 de febrero de 2016. En todo caso, no serán de aplicación las determinaciones del PMM.
- (9) En concreto, serán de aplicación las condiciones particulares de ordenación establecidas por el PGO de Adeje para la parcela ET-1 (Zona S9-3_Equipamiento) del Sector SO-9 Barranco de Las Torres, que se adjuntan a continuación:

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Ámbito y uso característico	Superficie	La zona S9-3 está constituida por los terrenos señalados en el plano número E80-06-08 de los de ordenación de usos pormenorizados del suelo con el código S9-3.		
	Longitud mínima de linderos	Frontal	Laterales	Esta compuesta por las denominaciones Equipamiento de ocio (ET1), Equipamiento deportivo (ET2, ET3, EE), Equipamiento comercial (CS, CP, CT) y Equipamiento de aparcamientos (P)
Parcela mínima	Longitud	Testero	máxima	Equipamiento de ocio y deportivo. Se prohíbe la parcelación.
Profundidad	Equipamiento comercial: en parcela CT, 10.000 m ² s.			
Zona Equipamiento	Edificabilidad	Se tendrán en cuenta las determinaciones del cuadro resumen de las condiciones particulares de las zonas Equipamiento de aparcamientos: 300 m ² , de los que se podrán disponer como máximo en el uso compatible de instalación de servicio 60 m ² .		
	Tipología	Equipamiento comercial: en parcelas CP y CS, abierta adosada lateralmente. En parcela CT, edificación singular.		
	Ocupación máxima	Equipamiento de aparcamientos, las construcciones propias de su uso, como umbráculos para la protección de los vehículos.		
Altura de edificación	Número de plantas	Equipamiento de aparcamientos: Los usos compatible de instalación de servicio: 2.000 m ² s		
Metros	Vía pública	Equipamiento de ocio. No se limita la altura en las instalaciones especiales.		
Separación a linderos	Laterales	Equipamiento de aparcamientos: 1 planta		
	Testereros	Equipamiento de ocio, en parcelas CP y CS: 3 m. Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.		
		Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.		
		Equipamiento de ocio, en parcelas CP y CS: 3 m. Equipamiento comercial: en parcela CT, 10 m.		

121/279

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULOS

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Equipamiento de ocio: La urbanización interior de la manzana destinada a parque de atracciones cumplirá las mismas disposiciones que, en general, son de aplicación a la urbanización exterior a excepción de lo relativo al dominio y usos de estos espacios. En todo caso, la proximidad de usos residenciales exigirá estudiar la mejor localización de cada una de las actividades a desarrollar en el parque de atracciones para garantizar que el nivel de ruidos medido en las parcelas con aquel uso no supere los admitidos por la ordenanza municipal o normativa general aplicable en su caso. Para la concesión de licencia municipal de las construcciones a implantar en la manzana ET-1 destinada a Parque de Atracciones el Ayuntamiento de Adeje podrá exigir la tramitación previa de un Estudio de Detalle, sólo en el caso de que por imperativos de la gestión y desarrollo de este equipamiento no sea posible la redacción o tramitación de un proyecto único. En todo caso este documento podrá estar configurado por un proyecto general o Plan Director más el número de proyectos de urbanización, edificación e instalaciones complementarias que se consideren convenientes para el buen fin de la implantación. El punto de acceso al Parque de Atracciones se localizará obligatoriamente en el punto de su perímetro más próximo a las dos parcelas destinadas al uso de aparcamientos (P-1 y P-2) determinados por el Plan con este fin. Asimismo se dispondrán áreas de aparcamiento en el interior de la manzana para los vehículos relacionados con los usos y explotación de la actividad. La superficie destinada a este fin no será en ningún caso inferior a 3.000 m² y se situará en los lugares adecuados para no interferir, ni visual ni funcionalmente, con las actividades de ocio principales. La localización en el Parque de Atracciones de locales cerrados con capacidad superior a 1.000 espectadores o de espacios abiertos con capacidad superior a 3.000 espectadores deberá justificarse en cuanto a su impacto sobre otras actividades próximas y en cuanto a su seguridad por sus condiciones de accesibilidad y desalajo en relación con su situación en el conjunto proyectado. Los proyectos de construcción de los equipamientos a localizar en esta Zona incluirán el tratamiento adecuado de todos los espacios no ocupados, bien por la edificación, o bien por las instalaciones propias de cada uso pormenorizado. Se procurará potenciar la plantación de árboles de sombra y áreas ajardinadas en general dotadas del mobiliario urbano, pavimentos y otros elementos propios de los espacios libres de uso y dominio público determinados a estos fines en este documento.

Equipamiento Deportivo: Se configura en tres grandes manzanas destinadas a la implantación de un Campo de Golf reglamentario en cuyo interior se "enclavan" parcelas integradas en la zona de uso residencial turístico en sus distintas tipologías y una parcela de uso complementario específico (EE) destinada a Casa Club. La disposición de las áreas de juegos (hoyos) del Campo deberá compatibilizar su funcionalidad con la proximidad de las parcelas de uso residencial turístico que comparten el espacio global en este ámbito, en el bien entendido de que además de un gran equipamiento de ocio, el Campo proyectado deberá cumplir su función de mejora del entorno paisajístico en el modelo territorial que este plan pretende desarrollar.

Equipamiento comercial: en parcela CT, la dirección dominante del volumen principal de la edificación será sensiblemente ortogonal a la C-822, a la que presentará su proyección horizontal de menor dimensión. Se procurará la fragmentación, al menos aparente, de la volumetría asignada sin perder en todo caso el concepto unitario proyectual, tanto en el tratamiento de cada parcela, como en su conjunto.

Equipamiento de aparcamientos: Se dispondrá arbolado de sombra y vegetación complementaria en toda la superficie no ocupada directamente por las plazas de aparcamiento y los carriles de circulación, procurando la creación de barreras y masas vegetales que colaboren a restar agresividad y monotonía al paisaje interior de los grandes espacios abiertos que configuran esta zona.

Zona S9-3.
Equipamiento
Condiciones de ordenación

122/279

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR S09. BARRANCO LAS TORRES

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Zona Equipamiento	Longitud máxima de fachada	Equipamiento comercial: en parcela CT, 75 m
	Aparcamientos	En parcelas de aparcamientos 1 plaza cada 22 m ² s, asociadas al equipamiento de ocio y centros comerciales.
Zona S9-3. Equipamiento	Usos	Equipamiento de ocio, (cábinas de control de accesos, comercio (quioscos, locales comerciales y centros comerciales), restaurantes, discotecas, bares, construcciones de arquitectura típica y fantástica, juegos infantiles, atracciones de feria, parques de agua, plazas de toros, salas de cine, y espectáculos, sistemas de transporte colectivo no convencionales (tren, monorraíl, telecabinas, etc.), etc. Equipamiento Deportivo: El uso predominante es el de equipamiento deportivo en su modalidad de campo de golf y en la parcela EE no se admiten otros usos que los propios de Casa Club, de uso privado o público restringido. Equipamiento comercial: en parcela CT, comercio en la categoría de grandes superficies comerciales Equipamiento de aparcamientos, los de aparcamiento en superficie en régimen de dominio privado y uso público restringido
	Predominante	Equipamiento de ocio, los de carácter terciario relacionados con la explotación(edificio de oficinas de administración, almacenes, talleres de mantenimiento, garajes, patios de servicios, etc) y el de vivienda del personal de vigilancia, guardería y mantenimiento, con una limitación máxima de 3.000 m ² de este uso. En la manzana ET3, solo se admite el uso complementario de tipo edificatorio que los propios de la Casa Club, edificios para cuadras y almacenamiento de materiales relacionados con el uso predominante
	Complementario	Equipamiento Deportivo: Los propios de los grandes espacios libres en cuanto a la creación de superficies ajardinadas, itinerarios peatonales, iluminación, mobiliario, etc. y el ya citado de edificio social o Casa Club. Equipamiento de aparcamientos: instalaciones de servicio, con las condiciones de que sean aquellas que se destinen exclusivamente al suministro de combustible y asistencia al vehículo, incluyendo pequeñas reparaciones y venta de accesorios, que se desarrollen en espacios abiertos en general con la edificación mínima que demande esta explotación. Se debe localizar en el frente de la parcela, adosada al viario público. La aprobación de un proyecto y la implantación del servicio en cualquiera de las parcelas que integran esta zona, incompatibiliza la asignación de este uso al resto de la superficie con uso predominante de aparcamiento.
	Prohibidos	Equipamiento de aparcamientos, los restaurantes, con excepción de aquellos que exija la explotación y conservación de este equipamiento, tales como cabinas de vigilancia y control, almacenamiento de herramientas y maquinaria de conservación y limpieza, etc.

NORMAS URBANÍSTICAS TÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SO9. BARRANCO DE LAS TORRES

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Parcela	Zona Calific	Superficie Suelo		Superficie Edificable		Edificabilidad unitaria		Altura	Ocupación Máxima	Camas	Plazas de aparcamiento	Sistema de Ordenación
		m ² s	m ²	Residencial	Complementaria	Residencial	Complementaria					
RT-9a	Alojamiento Turístico	13.355	8.690	670	0,05	0,65	0,05	4	35	310	120	De Conjunto
RT-9b	Alojamiento Turístico	21.000	13.630	1.050	0,05	0,65	0,05	4	35	490		De Conjunto
RT-10a	Alojamiento Turístico	14.300	4.280	710	0,30	0,30	0,05	2	30	170	65	Edificación en Hileras
RT-10b	Alojamiento Turístico	12.420	3.720	620	0,30	0,30	0,05	2	30	150		Edificación en Hileras
S-1	Industrial / Terciario	13.385	8.000			0,60		3/11 m	60		40	Edificación Abierta
S-2	Industrial / Terciario	13.030	7.850			0,60		3/11 m	60		39	Edificación Abierta
S-3	Industrial / Terciario	13.140	7.900			0,60		3/11 m	60		40	Edificación Abierta
S-4	Industrial / Terciario	44.275	26.550			0,60		3/12/13 m	60		133	Edificación Abierta
S-5	Industrial / Terciario	10.680	5.400			0,60		3/11 m	60		32	Edificación Abierta
S-6	Industrial / Terciario	65.720	39.400			0,60		3/11 m	60		197	Edificación Abierta
S-7	Industrial / Terciario	22.325	13.400			0,60		3/11 m	60		67	Edificación Abierta
S-8	Industrial / Terciario	15.975	9.600			0,60		3/11 m	60		48	Edificación Abierta
S-9	Industrial / Terciario	36.190	21.700			0,60		3/11 m	60		109	Edificación Abierta
S-10	Industrial / Terciario	32.725	19.600			0,60		3/11 m	60		98	Edificación Abierta
S-11	Industrial / Terciario	10.375	6.250			0,60		3/11 m	60		31	Edificación Abierta
DC	Docente	12.700		3.175				2	25			Edificación Abierta
DD	Docente y Deportivo	20.230		4.045				2	20			Edificación Abierta
DP	Deportivo	3.600		960				1	35			Edificación Abierta
SP-1	Social	2.400		2.400				2	-			Edificación Abierta
SP-2	Social	3.670		3.670				2	-			Edificación Abierta
CP	Comercial	1.570		2.750				2	-		(1)	Edificación Abierta
CS	Comercial	4.454		7.800				2	-		(1)	Edificación Abierta
DS	Deportivo	8.560		1.700				1	20			Edificación Abierta
SS	Social	12.700		7.600				2	50			Edificación Abierta
CT a	Comercial			11.900				3	40		346	Singular
CT b	Comercial	52.000		14.100				3	40			Singular
ET-1	Parque Atracciones	365.640		32.135				1	10		(1)	Estudio de Detalle
ET-2	Equip. Deportivo (Golf)	570.221						1	10		(1)	
ET-3	Hípica	10.440		1.040				1	20		(1)	
EE	Casa Club	8.340		1.670				1	20		(1)	Ciudad Jardín

(1). Para las parcelas CP, CS, ET1, ET2, ET3 y EE las plazas de aparcamiento se concentran en las parcelas P1 y P2, con 1.700 y 1.300 plazas de aparcamientos cada una. En estas parcelas P1 y P2 se aplicarán las condiciones de ordenación de la zona S9-3, para las parcelas de aparcamientos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ADEJE

ÁREA URBANA 01: LA CALETA I (No se modifica).

ÁREA URBANA 02: LA CALETA II (No se modifica).

ÁREA URBANA 03: LA CALETA III (No se modifica).

ÁREA URBANA 04: BARRANCO DE LAS TORRES

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de febrero de 2016, en el **ÁREA URBANA DE BARRANCO DE LAS TORRES** se propone el levantamiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas:

04016, 04017, 04018, 04019, 04021, 04023, 04024, 04025, 04026, 04027, 04028, 04031 y 04032.

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
04001	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04002	Alojamiento turístico	TU2	PGO	3	3	3	No procede	35	4	0,9	Lucrativo	-
04003	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,2	Lucrativo	-
04004	Alojamiento turístico	TU2	PGO	3	3	3	No procede	35	4	0,9	Lucrativo	-
04005	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	25	2	0,5	Lucrativo	-
04006	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04007	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	15	2	0,25	Lucrativo	-
04008	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04009	Alojamiento turístico	TU2	PGO	3	3	3	No procede	40	4	0,9	Lucrativo	-
04010	Alojamiento turístico	TU2	PGO	3	3	3	No procede	40	4	0,9	Lucrativo	-
04011	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04012	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04013	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	15	2	0,25	Lucrativo	-
04014	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	0,54	Lucrativo	-
04015	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	15	2	0,3	Lucrativo	-
04016	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	PGO	Lucrativo	(8) (9)
04017	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	2	3	3	No procede	30	2	0,3	Lucrativo	-

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
04018	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	2	3	3	No procede	30	2	0,3	Lucrativo	-
04019	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	2	3	3	No procede	30	2	0,3	Lucrativo	-
04020	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
04021	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	35	2	0,35	Lucrativo	-
04022	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	5	2	0,05	Lucrativo	-
04023	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,27	Lucrativo	-
04024	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,27	Lucrativo	-
04025	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,25	Lucrativo	-
04026	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,29	Lucrativo	-
04027	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,29	Lucrativo	-
04028	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,36	Lucrativo	-
04029	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	0,46	Lucrativo	-
04030	Equipamientos y espacios libres	EQ1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	20	3	0,55	Lucrativo	-
04031	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	3	0,24	Lucrativo	-
04032	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	3	3	3	No procede	30	2	0,36	Lucrativo	-

ÁREA URBANA 05: PLAYA PARAÍSO I (No se modifica).

ÁREA URBANA 06: PLAYA PARAÍSO II (No se modifica).

ÁREA URBANA 07: CALLAO SALVAJE II (No se modifica).

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de febrero de 2016, en el **ÁREA URBANA DE CALLAO SALVAJE II** se propone el levantamiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas:

07001, 07002, 07003, 07005, 07006, 07021 y 07026.

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	DEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
07001	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,05	Lucrativo	(7)
07002	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
07003	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,85	Lucrativo	(7)
07004	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
07005	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,85	Lucrativo	(7)
07006	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,6	Lucrativo	(7)
07007	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,53	Lucrativo	-
07008	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,4	Lucrativo	-
07009	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	-
07010	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	-
07011	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,1	Lucrativo	(7)
07012	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	-
07013	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	70	2	0,75	Lucrativo	(3)
07014	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
07015	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,53	Lucrativo	-
07016	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,53	Lucrativo	-
07017	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,4	Lucrativo	-
07018	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
07019	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,4	Lucrativo	-
07020	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-



CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	DEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
07021	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	no procede	no procede	no procede	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
07022	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	20	3	0,65	Lucrativo	-
07023	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
07024	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	1,15	Demanial	-
07025	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,55	Lucrativo	-
07026	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	25	3	0,7	Lucrativo	(7)
07027	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
07028	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
07029	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	(7)
07030	Establecimientos hoteleros	TU6	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	20	4	0,7	Lucrativo	-
07031	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-

ÁREA URBANA 08: CALLAO SALVAJE I

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de febrero de 2016, en el **ÁREA URBANA DE CALLAO SALVAJE I** se propone el levantamiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas:

08010, 08011, 08012, 08013, 08017, 08018, 08019, 08027 y 08028.

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
08001	Equipamientos y espacios libres	EQ3	no procede	PGO	PGO	PGO	Estricto	40	2	0,75	Lucrativo	(11)
08002	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08003	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08004	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	15	2	0,30	Lucrativo	(10)
08005	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08006	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08007	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,85	Lucrativo	(7)
08008	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08009	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	70	3	1,65	Lucrativo	(4)
08010	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	5	1,8	Lucrativo	(7)
08011	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	4	1,4	Lucrativo	(7)
08012	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,4	Lucrativo	(7)
08013	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,4	Lucrativo	(7)
08014	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	6	1,4	Lucrativo	(7)
08015	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
08016	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	8	2,4	Lucrativo	(7)
08017	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	6	1,4	Lucrativo	(7)
08018	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	0,9	Lucrativo	(7)
08019	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
08020	Alojamiento turístico	TU3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	3	1,25	Lucrativo	(7)
08021	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	-
08022	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	60	2	1,05	Lucrativo	-
08023	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	35	4	1,4	Lucrativo	-
08024	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	6	2,1	Lucrativo	(7)
08025	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	4	1,6	Demanial	-
08026	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
08027	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	6	2,5	Lucrativo	(7)
08028	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	6	3	NO PROCEDE	No procede	20	3	0,65	Lucrativo	-
08029	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
08030	Alojamiento turístico	TU4	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	50	6	1,4	Lucrativo	(7)
08031	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	15	3	0,45	Lucrativo	-
08032	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	45	3	1,35	Demanial	-
08033	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	3	1,1	Demanial	-
08034	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	100	3	2,65	Demanial	-
08035	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-

ÁREA URBANA 09: SUEÑO AZUL

De conformidad con lo señalado en la COTMAC de 15 de febrero de 2016, en el **ÁREA URBANA DE SUEÑO AZUL** se propone el levantamiento de la suspensión de las determinaciones de las siguientes piezas:

09036, 09037, 09038, 09039, 09040, 09043, 09044, 09045 y 09046.

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
09001	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09002	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09003	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09004	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09005	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09006	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09007	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09008	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09009	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09010	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09011	Vivienda colectiva	RS2	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	35	3	0,9	Lucrativo	-
09012	Equipamientos y espacios libres	EQ4	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	35	3	0,95	Demanial	(11)
09013	Equipamientos y espacios libres	EQ2	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	35	3	0,95	Lucrativo	(11)
09014	Vivienda colectiva	RS2	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	35	3	0,9	Lucrativo	-
09015	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
09016	Vivienda colectiva	RS2	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	35	3	0,9	Lucrativo	-
09017	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	50	2	1	Lucrativo	(5)
09018	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanial	-
09019	Terciario	TE1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	50	2	1	Lucrativo	(6)
09020	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09021	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09022	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-

CÓDIGO PIEZA	USO CARACTERÍSTICO	REA	SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	MÍNIMA ÁREA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN (m)	PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	DOMINIO	OTRAS CONDICIONES DISPOSITIVAS
09023	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09024	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09025	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09026	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
09028	Establecimientos hoteleros	TU7	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	40	4	0,85	Lucrativo	-
09029	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09030	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09031	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
09032	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09033	Vivienda unifamiliar independiente	RS1	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09034	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
09035	Plaza / Parque local o área ajardinada	EL1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	10	2	0,01	Demanal	-
09036	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09037	Villas turísticas	TU5	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09038	Villas turísticas	TU5	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09039	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09040	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09041	Infraestructuras de servicio	IN1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	No procede	No procede	No procede	Demanal	-
09042	Infraestructuras de servicio	IN1	no procede	PGO	PGO	PGO	No procede	No procede	No procede	No procede	Demanal	-
09043	Villas turísticas	TU5	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09044	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09045	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-
09046	Vivienda Unifamiliar Independiente	RS3	PGO	PGO	PGO	PGO	No procede	40	2	0,36	Lucrativo	-

ÁREA URBANA 10: IBOIBO (No se modifica).

Tomo V – Anexo II
Regímenes Específicos de
Admisibilidad (REA)
(Levantamiento de la suspensión de los núcleos
de La Caleta y Callao Salvaje)

*Plan de Modernización, Mejora
e Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife*

REA: RS3		CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
1	Ambientales y primarios		
11	Medioambientales	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2 de superficie. Incompatible con los usos residenciales unifamiliares (81 y 82)
12	Forestales	PROHIBIDO	
13	Agrícolas		
	131 Huerto	PERMITIDO	
	132 Explotación Agrícola	PROHIBIDO	
14	Ganaderos	PROHIBIDO	
15	Pesqueros	PROHIBIDO	
16	Cinegéticos	PROHIBIDO	
17	Mineros	PROHIBIDO	
2	Industrial	PROHIBIDO	
3	Infraestructuras	PROHIBIDO	Salvo las calificadas expresamente por el planeamiento territorial
4	Equipamientos y espacios libres		
41	Equipamiento institucional	PROHIBIDO	
42	Equipamiento sanitario	PROHIBIDO	
43	Equipamiento asistencial	PROHIBIDO	
44	Equipamiento educativo	PROHIBIDO	
45	Equipamiento cultural	PROHIBIDO	
46	Equipamiento deportivo	PROHIBIDO	
47	Espacios libres	PERMITIDO	
48	Servicios funerarios	PROHIBIDO	
49	Otros equipamientos	PROHIBIDO	
5	Terciario	PROHIBIDO	
6	Recreativo	PROHIBIDO	
7	Alojamiento turístico		
71	Establecimientos hoteleros	PROHIBIDO	
72	Establecimientos extrahoteleros		
	721 Villas turísticas	PROHIBIDO	Salvo cumplimiento del Artículo 32 Ley 2/2013 - Artículo 44 Decreto 85/2015. Se autoriza el uso de villas turísticas cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 44 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo.
	721 Apartamentos turísticos	PROHIBIDO	
73	Otros usos alojativos	PROHIBIDO	
8	Residencial		
81	Vivienda unifamiliar independiente	CARACTERÍSTICO	Este uso debe ocupar al menos una superficie de parcela de 500 m2s y tener una superficie construida de 150 m2c como mínimo.
82	Vivienda unifamiliar agrupada	PROHIBIDO	
83	Vivienda colectiva	PROHIBIDO	
84	Residencia comunitaria	PROHIBIDO	



REA: TU5		CARÁCTER	CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
1	Ambientales y primarios		
11	Medioambientales	PERMITIDO	En parcelas de hasta 1000m2 de superficie. Incompatible con los usos residenciales unifamiliares (81 y 82)
12	Forestales	PROHIBIDO	
13	Agrícolas		
	131 Huerto	PERMITIDO	
	132 Explotación Agrícola	PROHIBIDO	
14	Ganaderos	PROHIBIDO	
15	Pesqueros	PROHIBIDO	
16	Cinegéticos	PROHIBIDO	
17	Mineros	PROHIBIDO	
2	Industrial	PROHIBIDO	
3	Infraestructuras	PROHIBIDO	Salvo las calificadas expresamente por el planeamiento territorial
4	Equipamientos y espacios libres		
41	Equipamiento institucional	PROHIBIDO	
42	Equipamiento sanitario	PROHIBIDO	
43	Equipamiento asistencial	PROHIBIDO	
44	Equipamiento educativo	PROHIBIDO	
45	Equipamiento cultural	PROHIBIDO	
46	Equipamiento deportivo	PROHIBIDO	
47	Espacios libres	PERMITIDO	
48	Servicios funerarios	PROHIBIDO	
49	Otros equipamientos	PROHIBIDO	
5	Terciario	PROHIBIDO	
6	Recreativo	PROHIBIDO	
7	Alojamiento turístico		
71	Establecimientos hoteleros	PROHIBIDO	
72	Establecimientos extrahoteleros		
	721 Villas turísticas	CARACTERÍSTICO	
	721 Apartamentos turísticos	PROHIBIDO	
73	Otros usos alojativos	PROHIBIDO	
8	Residencial		
81	Vivienda unifamiliar independiente	PROHIBIDO	
82	Vivienda unifamiliar agrupada	PROHIBIDO	
83	Vivienda colectiva	PROHIBIDO	
84	Residencia comunitaria	PROHIBIDO	

Tomo V – Anexo IV B

Fichero de Actuaciones Privadas

(Levantamiento de la suspensión de los núcleos de La Caleta y Callao Salvaje)

*Plan de Modernización, Mejora
e Incremento de la Competitividad de
LA CALETA-PLAYA PARAÍSO-CALLAO SALVAJE,
Adeje, Tenerife*

2.ACTUACIONES DE RENOVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO

2.1 29: Renovación del establecimiento Tropical Park

SITUACIÓN: Avenida El Jabbe, 41 -Urbanización Callao Salvaje

ÁREA URBANA: Callao Salvaje I - Callao Salvaje II

DESTINO: Mixto-Turístico

PIEZAS: 07021-08027-08028

ORTOFOTO SITUACIÓN



VISTA ACTUAL



OBJETIVOS

La actuación consiste en la renovación parcial de un establecimiento de 2 estrellas con aumento de categoría a 4 estrellas. La cual consiste concretamente en:

- La mejora de las piscinas.
- La mejora de la recepción.
- La mejora de la comunicación entre zonas comunes, con la posible instalación de ascensores en el supuesto de que sea técnicamente posible.
- La renovación de las habitaciones (Insonorizar las paredes, bajantes, mejorar las condiciones acústicas).

Se pretende, además del aumento de categoría a Hotel de cuatro estrellas, la modificación del régimen jurídico de una parcela de dominio público, lindante al hotel, utilizada actualmente de forma privativa, como equipamiento complementario, a través del documento que habilitó en su momento el uso previsto actualmente. Con ello, se pretende dotar al establecimiento turístico de mejores facultades de disposición de la misma, para adecuarla a su destino turístico actual. Recuperando a su vez, para uso público de espacio libre, un espacio de características y dimensiones equiparables dentro del ámbito del PMM, a ceder mediante permuta por parte del interesado.

CONDICIONES

Las condiciones vinculadas a la operación de planeamiento son las siguientes:

- Permuta de un espacio libre de equiparables dimensiones dentro del ámbito del PMM, la cual se realizará por parte del interesado.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se deberán observar aquellas medidas ambientales genéricas consideradas en el Título VII de la normativa del presente plan y que sean aplicables al ámbito de actuación.



CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA:

	07021	08027	08028
CÓDIGO ZONA	U3-5	U3-1	-
C. EQUIPAMIENTO	U3-E7	-	U3-EL7
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento deportivo	Turístico y Residencial	Plaza/Parque local o área ajardinada
USO COMPLEMENTARIO	Hostelería, comercial	Comercial, oficinas, industrial, deportivo, recreativo	-
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m ² s)	-	2.000	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	6	3 (uso Residencial)	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	3	La mitad de la altura	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	3	La mitad de la altura	-
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	-	50	1
ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	1	6	6
EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	0,01	1	0,01
DOMINIO	Lucretivo	Lucretivo	Demanal
SUPERFICIE (m ² s)	5.300	9.130	4.860

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA:**

CÓDIGO PIEZA	07021	08027	08028
USO CARACTERÍSTICO	Plaza/Parque local o áreas ajardinada	Alojamiento turístico	Equipamientos y espacios libres
RÉGIMEN ESPECÍFICO DE ADMISIBILIDAD (REA)	EL1	TU2	EQ1
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m2s)	-	PGO	-
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO FRONTAL (m)	-	PGO	6
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO LATERAL (m)	-	PGO	3
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDERO POSTERIOR (m)	-	PGO	-
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN (%)	10	30	20
ALTURA MÁXIMA EN NÚMERO DE PLANTAS	2	6	3
EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,01	2,5	0,65
DOMINIO	Demarial	Lucretivo	Lucretivo
OTRAS CONDICIONES	-	-	-
SUPERFICIE (m2s)	5.300	9.130	4.860