

MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ITER DE VALVERDE.

NORMATIVA.

.1 Disposiciones de carácter general.

.1-1 Formulación, determinaciones, contenido.

Este plan se formula por iniciativa pública, a tenor de las facultades que establece el punto 3 del artículo 35 del Decreto Legislativo 1/2000, texto refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias (en adelante DL), con las determinaciones y el contenido que exige la legislación vigente.

.1-2 Area de ordenación.

Afecta al sector de suelo urbanizable industrial-terciario-residencial "ITER" del PGO de Valverde.

.1-3 Objeto.

Tiene por objeto su ordenación pormenorizada.

.1-4 Vigencia.

Entrará en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

.1-5 Modificaciones.

Su contenido puede cambiarse mediante expedientes de modificación.

Estos no son necesarios:

- .- Si las alteraciones resultan del margen de concreción que la Ley reserva a los proyectos subordinados.
- .- Si desarrollan determinaciones de planos indicativos (como los esquemas de infraestructura) o constituyen adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo o del subsuelo.

Los expedientes de modificación que se inicien durante el primer año de vigencia del plan parcial no pueden redelimitar las dotaciones, los equipamientos ni los espacios libres de titularidad pública.

Los que afecten a espacios libres públicos deben mantener o ampliar la superficie de los previstos en el plan.

.1-6 Desarrollo.

De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle

Los estudios de detalle pueden proponer cambios en las condiciones de volumen y forma u otras, y deben justificar el cumplimiento del régimen de usos y las condiciones de parcela, ocupación, posición y edificabilidad.

El ámbito mínimo de un estudio de detalle es una manzana o una unidad urbana equivalente.

La manzana está formada por la totalidad de los terrenos que forman un conjunto continuo entre calles o espacios libres públicos. Las unidades urbanas equivalentes están formadas por los terrenos de una manzana que dan frente a la misma calle y que forman un conjunto continuo de igual calificación.

La altura máxima es la mayor de las previstas en el PPO.

Gestión

Se empleará el sistema de ejecución pública por cooperación. Los proyectos de reparcelación se formularán y presentarán a trámite en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Su aprobación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita:

- .- Los precisos para el funcionamiento de las infraestructuras técnicas.
- .- Los destinados a dotaciones, equipamiento social y espacios libres.
- .- Las parcelas precisas para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico, a no ser que se acuerde el abono de su precio (en cuyo caso se estará a lo dispuesto al respecto en la legislación vigente).

Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se presentarán a trámite en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente. Las obras de urbanización se iniciarán y terminarán en los plazos que consten en la resolución que apruebe el proyecto de urbanización correspondiente, que será igual o menor que: para el inicio, un año desde la aprobación del proyecto de urbanización; y para la terminación, dos años desde el inicio de las obras.

Tendrán en cuenta la información útil de los apartados 4.3 (accesos y viales existentes), 4.4 (infraestructura técnica disponible), 4.5 (servidumbres aparentes), 4.6 (comprobación del sistema de desagüe del cauce), 7 (diagnóstico ambiental; subapartado: limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales) y 11.2 (alternativa elegida; subapartados: sistema viario, aparcamientos e infraestructuras técnicas) de la memoria.

Aplicarán las medidas ambientales indicadas en el apartado 13 (medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias) de la memoria, justificando en particular:

- El mantenimiento de la capacidad de drenaje del pequeño cauce que atraviesa el ámbito.
- En las labores de desmonte y explanación, la adopción de medidas que garanticen que los suelos no pierdan sus propiedades de fertilidad (la extracción debe hacerse por capas, almacenando el material extraído en montones no superiores a los 1,5 metros para evitar su compactación y favorecer la aireación; si va a pasar un largo período hasta su utilización es conveniente la siembra de las zonas de acumulación).
- Caso de que se detecte la presencia del endemismo *Pericallis murrayi*, la comunicación fehaciente al Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de El Hierro y la adopción de las medidas protectoras que este decida.

Justificarán la conexión del viario con el camino de acceso a la plataforma de instalaciones de telecomunicación en la cumbre de la montaña del Hombre Muerto.

El trámite de aprobación incluirá un informe del Cabildo Insular acerca de la mejor localización de las zonas de acopio de suelo fértil y las condiciones que deben cumplirse en las mismas.

Derecho de ocupación del dominio público. Se reconoce el derecho de ocupación del dominio público de viales y espacios libres para el despliegue de las redes de infraestructura pública de cualquier tipo que puedan llevar a cabo operadores públicos o privados, aunque no estén previstas en los esquemas de infraestructura indicativos del plan parcial de ordenación.

Edificación

Las licencias de edificación se solicitarán en el plazo máximo de dos años desde que los terrenos adquieran la condición de solar. Se iniciarán y terminarán en el plazo máximo de un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Las obras de urbanización complementaria (no previstas en el plan parcial de ordenación) no están sujetas al plazo máximo indicado en el

primer párrafo de esta norma para los proyectos de urbanización generales.

Entorno de la fuente de San Lázaro y la ermita de San Lázaro.

Las obras en el entorno inmediato de la fuente de San Lázaro y la ermita de San Lázaro requieren resolución favorable del Cabildo de El Hierro.

.1-7 Relación con la normativa vigente.

En todo lo no regulado de forma expresa se aplican las normas urbanísticas del PGO vigente.

.1-8 Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización.

El plan parcial establece las condiciones que definen la edificabilidad y el destino del suelo (artículo 40 del DL 1/2000).

Los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y el resto de las condiciones exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación están regulados en las ordenanzas municipales de edificación.

Los relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, incluidos los criterios morfológicos y estéticos que deban respetar los proyectos están regulados en las ordenanzas municipales de urbanización.

.1-9 Cumplimiento de la legislación sectorial.

Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos deben cumplir la legislación y reglamentación sectorial que sea aplicable en cada caso.

.1-10 Terminología.

Si no se definen de forma expresa, los conceptos y términos que emplean estas normas se entienden referidos a la terminología de las leyes, reglamentos, normas, ordenanzas y planes aplicables y vigentes.

.1-11 Interpretación de los documentos.

Las normas urbanísticas se interpretan atendiendo a su contenido y a los objetivos de ordenación que expresa la memoria.

La delimitación gráfica de los distintos ámbitos puede ser ajustada por los instrumentos de desarrollo, sin alterar de forma sustancial las superficies, atendiendo a la imprecisión admisible por razón de escala.

.2 Régimen urbanístico.

.2-1 Calificación y régimen de usos.

El ámbito del plan parcial de ordenación se divide en las siguientes zonas de ordenanza homogénea, con los usos principales siguientes:

Zona		Uso principal
I-2	Industrial	Industrial (industria compatible con la residencia).
I-1	Industrial	
T-2	Terciario	Terciario excepto alojamiento turístico.
T-1	Terciario	
R-3	Residencial	Residencial VP: Viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
R-2	Residencial	
R-0	Residencial	
EL-1	Espacio libre	
EL-2	Espacio libre	Zona de recreo y expansión.
EL-3	Espacio libre	
EL-4	Espacio libre	
EL-5	Espacio libre	
EL-6	Espacio libre	Jardín.
EL-7	Espacio libre	
EQ-1	Equipamiento	Zonas deportivas y de recreo y expansión.
EQ-2	Equipamiento	
EQ-3	Equipamiento	
DT-1	Dotación	Equipamiento deportivo.
DT-2	Dotación	
V1	Viario	Dotacional.
EL-V	Espacio libre	Comunicaciones: calle ordinaria.
SG-1	Viario	Protección de la carretera.
SG-2	Viario	Comunicaciones: carretera (travesía).
		Comunicaciones: carretera (travesía).

CLAVES:

Zona =	Zona de ordenación homogénea (las zonas se identifican en el plano número 6: zonificación).
Uso principal =	Uso principal previsto.
I-2 =	Zona de ordenación homogénea I-2 (uso principal industrial, altura máxima dos plantas).
I-1 =	Zona de ordenación homogénea I-1 (uso principal industrial, altura máxima una planta).
T-2 =	Zona de ordenación homogénea T-2 (uso principal terciario, altura máxima dos plantas).
T-1 =	Zona de ordenación homogénea T-1 (uso principal terciario, altura máxima una planta).
R-3 =	Zona de ordenación homogénea R-3 (uso principal residencial, altura máxima tres plantas).
R-2 =	Zona de ordenación homogénea R-2 (uso principal residencial, altura máxima dos plantas).
R-0 =	Zona de ordenación homogénea R-0 (uso principal residencial, altura máxima cero plantas: jardín o espacio libre privado).
EL-n =	Espacio libre público número 'n' (1, 2, 3, 4).
EQ-n =	Equipamiento público o privado número 'n' (1, 2, 3).
DT-n =	Dotación pública número 'n' (1, 2, 3).
V2-n =	Vial secundario o peatonal número 'n' (1, 2, 3).
V1 =	Vial principal.
EL-V =	Espacio libre vinculado a la protección de la carretera.
SG-n =	Sistema general viario número 'n' (1, 2).

El uso terciario se admite como uso secundario en las zonas 'I' y en las zonas 'R', excepto las que contienen parte del 10% del aprovechamiento urbanístico. En las zonas 'R' en que se admite, el uso terciario se limita a un máximo del 3,4% de la edificabilidad máxima.

.2-2 Condiciones de uso.

Las condiciones de uso reguladas en el PGO y la norma PPO 2-1 anterior se complementan con las siguientes.

Se prohíben las bloqueras y similares.

Se prohíbe el uso turístico alojativo.

Se prohíben las actividades industriales peligrosas e insalubres, de acuerdo con las definiciones del artículo 2 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Hasta la aprobación de un nomenclátor específico para Canarias, se prohíben en particular las actividades relacionadas en los apartados 2 (actividades insalubres y nocivas) y 3 (actividades peligrosas) del anexo 1 del Reglamento estatal de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de diciembre.

Se permiten las actividades industriales compatibles con el uso residencial, entendiéndose por tales las que no producen molestias a la vivienda ni al resto de los usos urbanos, bien porque no se califican como actividades molestas o bien con esta calificación, cuando no estén prohibidas de forma específica y sus efectos negativos puedan ser minimizados adoptando las medidas correctoras que se acuerden en la resolución del expediente de solicitud de licencia, que debe tramitarse según lo previsto en los artículos 15 a 20 de la Ley 1/1998. Comprenden las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Hasta la aprobación de un nomenclátor específico para Canarias se considerarán molestas las actividades relacionadas en el apartado 1 del Reglamento estatal de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de diciembre. De estas, se prohíben las relacionadas por producir malos olores, gases irritantes u otros gases, así como las que puedan producir polvo, ruido o vibraciones en exceso, superando los límites establecidos en las ordenanzas ambientales y/o la legislación y reglamentación aplicable.

.2-3 Usos, edificios e instalaciones existentes disconformes con la ordenación.

Los usos, edificios e instalaciones existentes y disconformes con la ordenación se declaran en situación de fuera de ordenación.

.2-4 Aprovechamiento urbanístico.

Se aplican los coeficientes de homogeneización que indica la norma VI-1 del PGO. El aprovechamiento urbanístico medio del sector es 0,54

uda/m²s y coincide con el límite máximo que establece la norma VI-1 del PGO. El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación delimitadas es idéntico y coincide con el del sector.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

	S m ² s	E m ² t	e m ² t/m ² s	CH uda/m ² t	a uda/m ² s	A uda
UA-1:						
Industrial	24305	31310	1,29	9/10	1,16	28179
	52258	31310	0,60		0,54	28179
UA-2:						
Terciario	2875	3265	1,14	9/10	1,02	2939
Residencial	6687	12003	1,79	9/10	1,62	10803
	25486	15268	0,60		0,54	13741
SECTOR:						
Industrial	24305	31310	1,29	9/10	1,16	28179
Terciario	2875	3265	1,14	9/10	1,02	2939
Residencial	6687	12003	1,79	9/10	1,62	10803
	77744	46578	0,60		0,54	41920

CLAVES:

S m ² s =	Superficie de la zona en metros cuadrados de suelo.
E m ² t =	Edificabilidad máxima de la zona en metros cuadrados de techo.
e m ² t/m ² s =	Edificabilidad máxima de la zona en metros cuadrados de techo por metro cuadrados de suelo.
CH uda/m ² t =	Coefficiente de homogeneización en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de techo.
a uda/m ² s =	Aprovechamiento urbanístico máximo en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo..
A uda =	Aprovechamiento urbanístico máximo en unidades de aprovechamiento.

En el PPO se propone la localización de tres parcelas (I-2, I-1 y R-2 VP) con aprovechamiento urbanístico equivalente al 10% del total de cada una de las unidades de actuación y del total del sector.

.3 Normas de edificación.

.3-1 Condiciones generales relativas a las vías públicas y a los linderos.

Alineación de la edificación principal

En las zonas I, T, EL, EQ y DT la alineación de la edificación es libre, siempre que se cumpla un retranqueo mínimo de 5 metros desde la alineación pública.

En las zonas R la alineación de la edificación en el lindero frontal es obligatoria y debe coincidir con la indicada en el plano.

Espacio libre de acceso

En las zonas I y T, el espacio libre resultante del retranqueo mínimo de fachada puede destinarse a jardín, aparcamiento en superficie o muelle de carga y descarga.

No puede ocuparse con cuerpos edificados de sótano, semisótano, planta baja, plantas altas ni cuerpos volados (salvo en los casos excepcionales siguientes).

Caso de ser necesaria, se permite la construcción de una caseta de control de 2,5*2,5 metros de dimensión máxima en planta y 3,5 metros de altura de coronación máxima. En casos excepcionales debidamente justificados pueden admitirse otras construcciones accesorias aisladas (depósitos elevados, chimeneas, centros de seccionamiento de electricidad, etc.) necesarias para el funcionamiento de las instalaciones industriales o terciarias.

No se permite el almacenamiento de productos de ninguna clase al aire libre (excepto, en su caso, depósitos del combustible necesario para el funcionamiento de la instalación industrial, que no deben ser visibles desde la vía pública: se construirán enterrados o se dispondrá una pantalla vegetal).

A lo largo de los linderos frontales se plantará una hilera de árboles con intervalo medio de 5 metros, y se dispondrá una pantalla vegetal.

El diseño del espacio libre de acceso debe permitir el acceso de los vehículos de extinción de incendios.

.3-2 Condiciones de urbanización interior.

La urbanización interior de las parcelas debe resolver:

- .a Los movimientos de tierra y los sistemas de contención que requiera la nivelación del terreno.
- .b El acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público.
- .c La pavimentación de las calzadas y aceras del viario interior (en su caso), de las zonas de aparcamiento y de las zonas de carga y descarga.
- .d La acometida a la red de abastecimiento de agua potable.
- .e La conexión a la red de evacuación de aguas residuales.
- .f La conexión a la red de evacuación de aguas pluviales.
- .g La conexión a la red de suministro de energía eléctrica.
- .h El alumbrado exterior.
- .i La conexión a la red de telecomunicaciones.
- .j Las áreas ajardinadas.
- .k El almacenamiento de residuos y basuras en locales apropiados.

Movimientos de tierra y sistemas de contención

Se aplicarán las medidas ambientales indicadas en el apartado 13 (medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias) de la memoria.

En particular: en las labores de desmonte y explanación se adoptarán medidas que garanticen que los suelos no pierdan sus propiedades de fertilidad (la extracción debe hacerse por capas, almacenando el material extraído en montones no superiores a los 1,5 metros para evitar su compactación y favorecer la aireación; si va a pasar un largo período hasta su utilización es conveniente la siembra de las zonas de acumulación).

Durante el movimiento de tierra se realizarán las acciones siguientes:

- Limitación de la velocidad de circulación.
- Riego periódico de superficies no pavimentadas por las que circulen vehículos.
- Riego pulverizado en los puntos localizados de emisión de polvo.
- Se mantendrá una reserva suficiente de suelo fértil procedente de la excavación, acopiado en condiciones adecuadas, para su utilización posterior en las áreas ajardinadas.
- El material sobrante se trasladará a vertedero autorizado.

Acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público.

Los proyectos resolverán el acceso rodado al viario interior y el acceso peatonal a los locales edificados y justificarán el cumplimiento del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o la legislación o reglamentación que los sustituya.

El acceso rodado tendrá una embocadura de 3,00 metros de anchura mínima.

Pavimentación de calzadas y aceras del viario interior, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga.

Las calzadas, aceras, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga deben estar pavimentadas.

Los carriles para tránsito rodado tendrán anchura mínima 3 metros.

En el interior las zonas I y T se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. Las plazas que se proyecten en superficie pueden estar en el viario o formar playas o zonas de aparcamiento; en el último caso se preverán alcorques y/o pérgolas para cubrirlas con vegetación.

Las instalaciones industriales con más de 500 m² de superficie de producción o almacenaje tendrán una zona de carga y descarga exclusiva, con dimensiones libres mínimas de 7 metros de longitud, 4 metros de ancho y 3,40 metros de altura. Si la superficie supera los

1.000 m² este espacio debe duplicarse; y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción y almacenaje.

Acometida a la red de abastecimiento de agua potable e instalaciones complementarias.

Se dispondrá una arqueta de acometida conectada a la red terciaria de abastecimiento de agua potable. El contador será accesible desde espacios de uso público.

En las parcelas en las que no se disponga de presión de agua suficiente para los usos especiales previstos o cuando se precise mayor presión por razones de seguridad, pueden instalarse grupos autónomos de presión que, salvo casos excepcionales, deben accionarse con motor eléctrico. Los grupos se montarán sobre bancadas antivibratorias y su unión a la red de fontanería tendrá acoplamiento elástico, para evitar la transmisión de ruido.

Todos los edificios tendrán un depósito de almacenamiento con capacidad suficiente para el consumo mínimo de un día.

Las instalaciones complementarias de tratamiento de agua que se requieran se ubicarán en un local exclusivo. En todas las dependencias en que almacenen o manipulen productos tóxicos se justificará la previsión de ventilación natural suficiente y se dispondrán equipos de detección de las posibles fugas de gas o de combustible, con dispositivo automático de corte y alarma óptica y acústica. En el acceso debe colocarse un cartel advirtiendo del riesgo en casos de fuga, tipo de producto, instrucciones para casos de emergencia e incompatibilidades con productos extintores o neutralizantes, en caso de fuego. La conexión a la red de saneamiento de los sumideros instalados en los locales de tratamiento ha de hacerse con depósito intermedio con posibilidad de tratamiento neutralizante.

Conexión a la red de evacuación de aguas residuales e instalaciones complementarias.

Se dispondrá una arqueta sifónica de acometida, conectada a la red secundaria de evacuación de aguas residuales.

Se prohíbe el vertido de:

- .- Sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos, puros o mezclados con otros residuos.
- .- Productos corrosivos que puedan afectar a la red de alcantarillado.
- .- Sustancias sólidas o viscosas que puedan causar obstrucciones, tales como ceniza, carbonilla, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, vísceras,

envases de papel y otras análogas, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.

- .- Sustancias inhibitoras del proceso biológico de depuración.
- .- Sustancias nocivas para la flora o la fauna.
- .- Las 17 sustancias de la lista I de la Directiva 76/464/CEE y sus derivados.
- .- Petróleo crudo y sus derivados: gasolina, fueloil, benceno, naftaleno, aceites, hidrocarburos de cualquier origen y cualquier otro sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- .- Disolventes orgánicos, pinturas, lacas y barnices.
- .- Detergentes no biodegradables.
- .- Vertidos concentrados de procesos de galvanizado y ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
- .- Gases de escape de motores de explosión.
- .- Compuestos organohalogenados, organofosforados y compuestos orgánicos en general, excepto los biológicamente inocuos.
- .- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositar en la red de alcantarillado o de reaccionar con el agua residual, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados anteriores.

Se prohíben los vertidos que sobrepasen los valores máximos siguientes:

Parámetros	Unidades	Valor límite
Temperatura	°C	<40
PH	pH	6 < pH < 9
DBO ₅	mg/l de O ₂	750
DQO	mg/l de O ₂	1.200
Conductividad	µS/cm	2.200
En casos excepcionales, el límite de conductividad puede reducirse hasta 500 µS/cm por encima de la conductividad del agua de la red de abastecimiento.		
Sólidos en suspensión	mg/l	500
Aceites y grasas	mg/l	100
Aluminio	mg/l de Al	10
Antimonio	mg/l de Sb	1
Arsénico	mg/l de As	0,5
Bario	mg/l de Ba	10
Boro	mg/l de B	2
Cadmio	mg/l de Cd	0,5
Cianuros libres	mg/l de Cn	1
Cianuros totales	mg/l de Cn	1,5
Cobre total	mg/l de Cu	1
Cromo hexavalente	mg/l de Cr(VI)	0,5
Cromo total	mg/l de Cr	3
Estaño	mg/l de Sn	2
Hierro	mg/l de Fe	10
Manganeso	mg/l de Mn	2
Mercurio	mg/l de Hg	0,05
Molibdeno	mg/l de Mo	1
Níquel	mg/l de Ni	1
Plata	mg/l de Ag	0,5
Plomo	mg/l de Pb	0,5
Selenio	mg/l de Se	0,5
Titanio	mg/l de Ti	5

Parámetros	Unidades	Valor límite
Zinc	mg/l de Zn	5
Cloruros	mg/l de Cl-	750
En casos excepcionales, el límite de contenido de cloruros puede reducirse hasta 250 mg/l de Cl- por encima del contenido del agua de la red de abastecimiento.		
Sulfatos	mg/l de SO ₄	500
Sulfuros libres	mg/l de S	0,3
Sulfuros totales	mg/l de S	2
Fluoruros	mg/l de F	10
Nitratos	mg/l de NO ₃	50
Nitrógeno amoniacal	mg/l de N	40
Fósforo total	mg/l de P	30
Detergentes biodegradables	mg/l de SAAM	5
Pesticidas	mg/l	0,05
Fenoles	mg/l de fenol	1
Hidrocarburos alifáticos	mg/l de HA	1
Hidrocarburos policíclicos aromáticos	mg/l de PAH	0,1
Compuestos orgánicos clorados	mg/l de AOX	0,1
Ecotoxicidad	Equitox/m ³	20

Las instalaciones que produzcan vertidos de grasa o aceite deben construir antes de la acometida una arqueta separadora de grasas. Las que puedan aportar sedimentos deben construir antes de la acometida una arqueta decantadora de sólidos.

La red interior de saneamiento de las instalaciones industriales se completará con las instalaciones de tratamiento que aseguren que el efluente reúne las condiciones exigidas. En todos los casos se construirá antes de la acometida una arqueta para la toma de muestras del efluente para su análisis.

Conexión a la red de evacuación de aguas pluviales.

El drenaje de las parcelas es obligatorio. Se dispondrá una arqueta sifónica de acometida, conectada a la red de evacuación de aguas pluviales.

Se prohíbe verter a la red de pluviales sustancias que no procedan de la escorrentía pluvial de las cubiertas y de las zonas pavimentadas. En todos los casos se construirá antes de la acometida una arqueta para la toma de muestras del efluente para su análisis.

Conexión a la red de suministro de energía eléctrica e instalaciones complementarias.

Se dispondrá una arqueta de acometida, conectada a la red exterior de suministro de energía eléctrica en baja tensión; o, cuando lo autorice la compañía suministradora, a la red de media tensión. La caja general de protección y los equipos de medida serán accesibles desde el espacio público.

Grupos electrógenos: Cumplirán las condiciones siguientes:

- .- Se ubicarán en local independiente.
- .- Se prohíbe el almacenamiento de combustible en el mismo local.
- .- Los locales del grupo y de almacenamiento deben contar con ventilación natural directa, dimensionada con base en las necesidades de aire para la renovación de aire del local y de suministro de oxígeno para la combustión del motor; impidiendo fenómenos de depresión, sobre todo en la puesta en marcha del equipo.
- .- Los locales tendrán sumidero conectado a la red de saneamiento mediante cámara intermedia.
- .- El local del grupo estará insonorizado. La maquinaria se apoyará sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.
- .- El grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión al exterior, con conducto reglamentario y silenciador de salida.

Baterías eléctricas: Los cuartos de baterías y/o de almacenamiento de productos químicos para estas serán independientes y con ventilación natural directa. Los paramentos tanto verticales como horizontales serán lavables y todos los elementos metálicos descubiertos (soportes, herrajes, etc.) estarán tratados con productos anticorrosión. Tendrán sumidero conectado a la red de saneamiento mediante cámara intermedia.

Centros de transformación: Se prohíben los centros de transformación de intemperie y los transformadores con aislamiento combustible (caso de utilizar piralenos o similares, este hecho debe anunciarse en el acceso al local).

Los centros de transformación admisibles deben cumplir las condiciones siguientes:

- .- Los centros de transformación en locales de edificios sólo pueden ubicarse en el primer sótano y en la planta baja. En plantas por encima de la baja sólo se permiten transformadores secos. Los muros o paredes que los separan de locales habitables o con puestos de trabajo fijos estarán insonorizados. El acceso al local del centro de transformación se producirá desde el exterior (preferentemente) o desde zonas de uso común. Pueden comunicarse con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de independencia y doble puerta de cierre automático y con salida de emergencia independiente.
- .- Entre el sumidero y la red de saneamiento debe construirse un depósito, con la capacidad mínima que indiquen las normas de la compañía suministradora.
- .- Se autoriza la construcción de centros de transformación subterráneos sólo cuando los locales puedan drenarse por gravedad. En los centros subterráneos la ventilación debe ser por

tiro natural, a través de rejillas dimensionadas para garantizar como mínimo seis renovaciones por hora en régimen de plena potencia.

- .- La ventilación puede ser natural o forzada. Si es natural, las rejillas de salida de aire caliente deben situarse a una distancia mínima de 2 metros de cualquier otro hueco de fachada y de las tomas de aire. Si es forzada, la distancia mínima será de 5 metros. El sistema de renovación de aire del centro de transformación puede formar parte una red de ventilación del edificio sólo si se prevén rejillas cortafuegos tanto en el conducto de admisión como en el de expulsión.
- .- Las rejillas de ventilación de las transfocabinas de superficie (prefabricadas o no) deben contar con dispositivos antivandálicos y estarán construidas de forma que, en caso de ataque con líquidos, el vertido sea al exterior en todo caso.
- .- La existencia de un centro de transformación se anunciará debidamente en un lugar visible del acceso, para avisar a los servicios de extinción de incendios y de protección civil en caso de siniestro. La placa describirá el tipo de centro, su situación en la parcela o en el edificio y las tensiones primarias y secundarias.

Alumbrado exterior

Las luminarias de alumbrado exterior y los carteles y anuncios luminosos cumplirán las disposiciones de la Ley 31/1988 y del Real Decreto 243/1992, así como los criterios y recomendaciones publicados por la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo, del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Los criterios mínimos que deben cumplirse son los siguientes:

- .- Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y hacia el horizonte.
- .- No iluminar fuera del área de cada parcela y evitar cualquier otro exceso de iluminación, sobre todo desde medianoche hasta el amanecer.
- .- Apagar los anuncios luminosos, el alumbrado de las fachadas y cualquier otro tipo de alumbrado suntuario, excepto el alumbrado necesario para la seguridad, desde medianoche hasta el amanecer.

El cumplimiento de estos criterios podrá exceptuarse los días festivos que se publiquen o notifiquen al efecto.

Conexión a la red de telecomunicaciones

Se dispondrá en el registro de enlace, conectada a la red exterior de telecomunicaciones. Las redes de alimentación en el exterior de los edificios serán subterráneas o discurrirán por canalizaciones empotradas en los paramentos de fachada. En el interior se preverán canalizaciones

para su instalación, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio.

Los proyectos de edificios o conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación y que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal justificarán el cumplimiento del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Areas ajardinadas

Los proyectos de urbanización interior y edificación preverán el arbolado en línea de la alineación de fachada, formando pantallas vegetales, la cobertura vegetal de las zonas de aparcamiento y el ajardinamiento de los espacios libres interiores.

A la hora de seleccionar especies para la jardinería pública se atenderá a los siguientes criterios:

- Probada adaptación a las condiciones del lugar (clima, suelo, disponibilidad y calidad del agua).
- Prioridad a especies autóctonas o naturalizadas, frente a las de reciente importación.
- No utilización en ningún caso de especies invasoras o que, por hibridación o por otras causas (enfermedades, etc.), puedan poner en peligro a las especies autóctonas.
- Crecimiento rápido.
- Criterios de unidad y coherencia paisajística en lo que se refiere a volúmenes, altura, colores, etc., de forma que se refuercen las continuidades visuales, alineaciones, conjuntos cromáticos, etc., procurando en cualquier caso evitar la heterogeneidad de las especies seleccionadas.

El proyecto justificará estos extremos e incorporará la previsión del mantenimiento necesario en cuanto a las necesidades de riego de la jardinería y la limpieza de los espacios pavimentados.

Las áreas ajardinadas existentes deben conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte. En las áreas ajardinadas y en los alcorques se prohíbe depositar basuras, escombros y materiales de obra, así como verter ácidos, jabones o cualesquiera otros productos nocivos para las plantaciones; así como utilizar los árboles para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga con las que puedan resultar perjudicados.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la obra se dote al tronco de un recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 metros, que evite su lesión o deterioro. Salvo que sea ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la

realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos existentes, a menos de 5 veces el diámetro del árbol a la altura de un metro ni a menos de 50 centímetros; ni, en todo caso, la apertura de zanjas y hoyos cerca de ejemplares arbóreos fuera de las épocas de reposo vegetal. Si como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de más de 5 centímetros de grueso, éstas deben cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con un producto cicatrizante, y se procederá al retapado en el plazo máximo de 3 días y, a continuación, a su riego.

Almacenamiento de residuos y basuras

Se evitará la concentración de contenedores de basura y residuos. En las parcelas industriales y terciarias se construirán cuartos de basura cumpliendo las condiciones siguientes de la norma CTE, HS-2.

La gestión de los residuos generados por la actividad cumplirá lo dispuesto en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

.3-3 Condiciones adicionales de seguridad y medioambientales.

Pararrayos

La instalación de pararrayos es obligatoria en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo según la NTE-IPP sea mayor que 27 unidades, así como en todos los edificios con anuncios luminosos en su coronación.

El órgano de captación será de tipo reticular o bien, en casos excepcionales debidamente justificados (en los que la altura de la construcción predomine sobre la planta) con cabezas de captación de puntas de platino o tungsteno. Se prohíben los pararrayos con cabeza radiactiva.

Si el sistema de captación es una red conductora, se preverán dos bajadas para los primeros 100 m² de planta cubierta por la red, más otra bajada por cada 300 m² o fracción que excedan de los primeros 100 m²; en edificios con dos o más redes horizontales, las redes inferiores se conectarán a las bajadas de las superiores. Si el sistema de captación es con cabeza de puntas, cada pararrayos se conectará a dos bajadas.

Las chimeneas y estructuras de esbeltez análoga necesitan dos derivaciones; una de ellas, por lo menos, debe bajar junto a la escalerilla metálica. Las escaleras de caracol metálicas del interior de edificios tipo torre se conectarán a la bajante o derivación por sus extremos superior e inferior. También se conectarán a las derivaciones las bajantes de pluviales y los canalones de cubierta metálicos.

Las líneas conductoras serán como mínimo de 50 mm² de sección de cobre desnudo. Deben instalarse sin codos bruscos ni bucles estrechos y disponer de un punto de seccionamiento accesible.

La resistencia eléctrica de la red, medida desde el punto de captación más alejado hasta la conexión a tierra, será menor que 2Ω.

El sistema de dispersión o puesta a tierra estará constituido por los contactos a tierra (dispersores o electrodos) y las líneas colectoras que los unen (conductores subterráneos sin aislar). Las líneas colectoras no se considerarán dispersores.

Prevención de incendios

Los edificios deben cumplir todas las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio del artículo 11 y el documento básico SI del Código Técnico de la Edificación. Los edificios industriales deben cumplir las condiciones de protección contra incendios del Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Emisiones a la atmósfera

La presencia en el aire de materias o formas de energía procedentes de los procesos productivos de la industria está regulada en las disposiciones siguientes:

- Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972.
- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.

La evacuación de humos y gases de las industrias cumplirá estas disposiciones y estará a lo que disponga las ordenanzas municipales y cualquier otra norma actual o futura que regule los niveles de emisión o inmisión de contaminantes específicos o, en general, la calidad del aire.

Emisión de ruido

El máximo nivel de ruido que puede emitirse al medio ambiente exterior en la zona de uso terciario es 50 dB(A) y en las zonas industriales es 70 dB(A) entre las 08:00 y las 21:00 y 55 dB(A) entre las 21:00 y las 08:00.

El nivel de ruido se mide a un metro de la fachada del edificio y debe cumplirse en cada instalación industrial, con independencia del ruido que emiten las instalaciones vecinas y del debido al tráfico. Caso de que el ruido proceda de fuentes múltiples de una misma instalación, el Ayuntamiento podrá establecer el coeficiente de simultaneidad de uso que considere más adecuado a las circunstancias.

.3-4 Condiciones de salubridad.

Los edificios deben cumplir todas las exigencias básicas de salubridad del artículo 113 y el documento básico HS del Código Técnico de la Edificación.

.3-5 Condiciones de estética.

El PPO no impone condiciones de estética, sin perjuicio de las que pueda imponer el Ayuntamiento aplicando la ordenanza municipal correspondiente, para asegurar una calidad mínima en las fachadas visibles desde el espacio público.

.3-6 Condiciones de edificación.

Condiciones de parcela

Al menos el 20% del total de la superficie de las zonas I-1 e I-2 debe dividirse en parcelas con superficie de área de movimiento igual o menor que 300 m²s.

Sobre las parcelas resultantes de la reparcelación se admite actuar por agregación y segregación, cumpliendo la ordenanza municipal de edificación vigente.

Condiciones de posición

Se cumplirá lo dispuesto en la norma 3-1.

Condiciones de ocupación

Se permite la ocupación del 100% del área de movimiento que resulta de las condiciones de posición.

Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima (en m²t) es el producto de la superficie del área de movimiento (en m²s) por la altura máxima permitida (número de plantas).

Condiciones de volumen y forma de los edificios

El máximo número de plantas sobre rasante es el siguiente:

Zona		Altura máxima (nº de plantas)
I-2	Industrial	2
I-1	Industrial	1
T-2	Terciario	2
T-1	Terciario	1

Zona		Altura máxima (nº de plantas)
R-3	Residencial	3
R-2	Residencial	2
R-0	Residencial	0
EL-1	Espacio libre	0
EL-2	Espacio libre	0
EL-3	Espacio libre	0
EL-4	Espacio libre	0
EL-5	Espacio libre	0
EL-6	Espacio libre	0
EL-7	Espacio libre	0
EQ-1	Equipamiento	1
EQ-2	Equipamiento	1
EQ-3	Equipamiento	1
DT-1	Dotación	1
DT-2	Dotación	1
V1	Viario	0
EL-V	Espacio libre	0
SG-1	Viario	0
SG-2	Viario	0

Se admiten plantas bajo rasante, incluso en las zonas R-0. Se admite el acceso a la primera planta bajo rasante desde los espacios libres privados y a través de zonas R-0. Si el acceso se proyecta con ancho igual o menor que 4 m., la planta bajo rasante con fachada al mismo no computa a efectos de altura máxima ni de edificabilidad máxima.