

PLAN PARCIAL SECTOR SN-3 LOS MENORES MUNICIPIO DE ADEJE

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

DICIEMBRE 2021

NORMATIVA

REDACTOR:
 JDA & ASOCIADOS SL

PROMOTOR:
 MENTORES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS SL (MAIS SL)

INDICE

TITULO I.- NORMAS GENÉRICAS.

- Artículo 1.-** Ámbito de aplicación.
- Artículo 2.-** Normas de Referencia.
- Artículo 3.-** Licencias
- Artículo 4.-** Alineaciones y rasantes.
- Artículo 5.-** Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.
- Artículo 6.-** Altura edificable.
- Artículo 7.-** Altura máxima de planta y mínima libre de las plantas.
- Artículo 8.-** Construcciones por encima de la altura reguladora.
- Artículo 9.-** Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- Artículo 10.-** Condiciones de composición y ordenación de la edificación.
- Artículo 11.-** Tratamiento exterior y conservación de las edificaciones.
- Artículo 12.-** Cerramiento y ordenación de los espacios libres de parcela.
- Artículo 13.-** Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.
- Artículo 14.-** Estándar de plazas de aparcamiento.
- Artículo 15.-** Normativa de aplicación supletoria.
- Artículo 16.-** Condiciones generales de urbanización de los espacios públicos.
- Artículo 17.-** Condiciones generales de edificación.

TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS

- Artículo 18.-** Zonas.

CAPÍTULO I.- ZONA 1.- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.

- Artículo 19.-** Ámbito, uso y tipo de ordenación.
- Artículo 20.-** Parámetros de desarrollo.
- Artículo 21.-** Destino de las áreas libres.
- Artículo 22.-** Altura de la edificación.
- Artículo 23.-** Cerramiento del solar.
- Artículo 24.-** Uso industrial y garaje.
- Artículo 25.-** Composición estética.

CAPÍTULO II.- ZONA 2.- EDIFICACIÓN ESCALONADA DE LIBRE COMPOSICIÓN.

- Artículo 26.-** Ámbito, uso y tipo de ordenación.
- Artículo 27.-** Parámetros de desarrollo.
- Artículo 28.-** Destino de las áreas libres.
- Artículo 29.-** Altura de la edificación.
- Artículo 30.-** Cerramiento del solar.
- Artículo 31.-** Uso industrial y garaje.
- Artículo 32.-** Composición estética.
- Artículo 33.-** Destino de las áreas libres.

- Artículo 34.-** Separación de edificios independientes.
- Artículo 35.-** Cerramiento del solar.
- Artículo 36.-** Uso de garaje.
- Artículo 37.-** Composición estética.

CAPÍTULO III.- ZONAS 3 Y 4.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

- Artículo 38.-** Ámbito, uso y tipo de ordenación.
- Artículo 49.-** Parámetros de desarrollo.
- Artículo 40.-** Destino de las áreas libres.
- Artículo 41.-** Altura de la edificación.
- Artículo 42.-** Cerramiento del solar.
- Artículo 43.-** Uso industrial y garaje.
- Artículo 44.-** Composición estética.

CAPÍTULO IV.- ZONA 5. – SISTEMA DE ESPACIO LIBRE.

- Artículo 45.-** Destino.
- Artículo 46.-** Tipo de ordenación y urbanización interior.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

- Artículo 47.-** Definición.
- Artículo 48.-** Aplicación.
- Artículo 49.-** Compatibilidad de actividades.
- Artículo 50.-** Lugares de observación de las condiciones.
- Artículo 51.-** Emisiones nocivas y perturbaciones eléctricas.
- Artículo 52.-** Transmisión de ruido.
- Artículo 53.-** Vibraciones.
- Artículo 54.-** Deslumbramientos.
- Artículo 55.-** Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- Artículo 56.-** Vertidos Industriales.

TÍTULO IV.- FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

TITULO I.- NORMAS GENÉRICAS.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes normas serán de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector Los Menores SN-3 del vigente PGO-2004 AB del Término municipal de Adeje y se formulan en desarrollo de la Normativa urbanística del mismo.

Artículo 2.- Normas de Referencia.

Las presentes Normas tienen el carácter de complemento y desarrollo de los contenidos de las Normas Urbanísticas y demás determinaciones del Plan General del término municipal de Adeje, las cuales serán de aplicación subsidiaria, universal y obligatoria, sin que en ningún caso pueda excusarse su incumplimiento por razones de falta de reproducción del articulado de referencia en la presente Normativa.

Artículo 3.- Títulos habilitantes

Las actuaciones previstas en el Proyecto de Urbanización se entienden que están directamente amparadas en la aprobación definitiva del mismo, sin necesidad de solicitar ningún título habilitante adicional específico.

Para la realización de cualquier clase de acciones urbanísticas distintas de aquellas ya contempladas en el Proyecto de Urbanización, tales como obras de edificación y la utilización de las edificaciones, será necesario solicitar y obtener el correspondiente título habilitante municipal en la forma prevista en la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 4.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores, interiores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones son las definidas en el presente Plan Parcial y que vienen señaladas en el Plano O-4A de Alineaciones y Rasantes.

En los supuestos de las Manzanas M.1a, M.1b, M.3a, M.3b, M.4a, M.4b, M.14c y M.8, se exigirá un retranqueo mínimo de dos metros (2m) respecto de la línea que señala el límite exterior del Plan Parcial, tal como se refleja en el Plano PO-4A de Alineaciones y Rasantes.

En las parcelas M.9 y M10, se deberán respetar igualmente un retranqueo mínimo de dos metros (2) respecto de los linderos. En el caso de la Manzana M.11, se respetarán las alineaciones de la construcción existentes, pero deberán retranquearse en la cuantía establecida de dos metros del espacio libre colindante verde en el supuesto de renovación total de la edificación.

Artículo 5.- Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.

Toda construcción de nueva planta deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento o de las zonas verdes establecidas por este Plan Parcial.

La construcción del vado, cuando lo hubiera, no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la alineación y la acera.

Artículo 6.- Altura edificable.

1.- La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

2.- Salvo prescripciones de la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a.- Cumplirse en el punto medio de la fachada, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos, destinados a garaje u otros usos autorizados, el exceso puntual resultante de su implantación. En ningún caso el exceso de altura generado por le rasante de la calle, podrá provocar la aparición de una planta entera que no sea sótano o semisótano. De ser así, se medirá la altura en tantas fracciones de la total longitud del frente edificable, como sean necesarias, debiéndose medir la altura en el punto medio de cada tramo o fracción.

b.- Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o desde su proyección horizontal hasta el plano de medición, desde la rasante de la acera o cota de referencia del terreno exterior urbanizado, considerada al pie de la vertical de que se trate.

c.- Los semisótanos no computan en la medición de la altura edificable, cuando la cara inferior de su forjado techo, medida desde la rasante de la acera o terreno en su caso, como se determina en el 3.4.18 de las Ordenanzas Municipales de Edificación, sea igual o inferior a 1,2 metros, excepto en el ancho del acceso a

garaje, que podrá dotarse de mayor altura quebrando el forjado de la planta baja o incluso desarrollarlo en toda la altura de ésta.

Artículo 7.- Altura máxima de planta y mínima libre de las plantas.

Se estará a lo establecido por las Ordenanzas Municipales de Edificación números 3.4.13 y 3.4.14 respectivamente.

Artículo 8.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

Sobre la altura reguladora podrán elevarse tan solo:

1º Las pendientes de azotea o de cualquier género de cubierta hasta 0.60 metros en azotea y 2 metros en cubierta inclinada. Éstas no podrán superar en ningún caso los 30 º sexagesimales de pendiente.

2º Los tubos de chimenea que se elevarán un mínimo de 1 metro sobre la cubierta exterior del edificio.

3º Las cajas de escalera de acceso a la azotea.

4º Las barandillas de las terrazas.

Artículo 9.- Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total.

3. En todo caso, se cumplirán las condiciones que a continuación se establecen para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal. Son condiciones de aplicación las siguientes:

A.- Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Las construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en el Código Técnico. A tal fin, deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

3. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico, o a otras fuentes reproductoras de ruidos.
4. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.
5. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y cualesquiera demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

B.- Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a.- Dar fachada a vía pública.
 - b.- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c.- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado o comunal que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d.- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso de oficinas que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan con las correspondientes disposiciones del Código Técnico.
4. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las que cumplan con las condiciones contempladas en el punto 3 anterior. En tal supuesto de las condiciones de habitabilidad queda excluido el uso alojativo.
5. No podrán instalarse en semisótano otras piezas habitables que las que cumplan con las condiciones contempladas en el punto 3 anterior.
6. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

- a.- Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b.- Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 anterior y concordantes.
7. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1:7) de la de la planta del local.
8. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.
9. Sin perjuicio de las condiciones que se detallaran para cada uso, ningún local ordinario podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (60) lux, medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.
10. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios para su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.
11. Toda vivienda deberá disponer de al menos una terraza al exterior abierta al menos por el frente, de dimensión mínima de fondo de 1,2 m y 1,8 m de largo. Margen de tolerancia +/- 10%.

C.- Superficies y características mínimas.

- 1.- Toda construcción residencial cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y en todo caso, las siguientes:
- a.- Todo alojamiento residencial se compondrá como mínimo de cocina-office, un dormitorio doble y un aseo con baño, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados o similar.
- b.- Las habitaciones serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.
- c.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán de seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama con lado mínimo de 2 metros y doce (12) metros cuadrados para las de dos camas u cama doble; con lado mínimo de 3 metros; quince (15) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de alojamientos de una sola habitación, dieciocho (18) metros

cuadrados para las de dos, y veinte (20) metros cuadrados en los demás casos; cinco (5) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, o siete (7) metros cuadrados si incluye lavadero; cinco (5) metros cuadrados para aseo con lado mínimo de 1.6 metros y 1,1 metros cuadrados para retretes, cuyo lado mínimo será de 0,90 metros. Si la cocina y el estar forman una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de dieciocho (18) metros cuadrados, o veintidós (22) en alojamientos de más de un dormitorio. La anchura mínima del pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,10 metros.

D.- Dotaciones para personas con limitaciones de movilidad o comunicación reducida.

Será de aplicación en los términos que a cada supuesto corresponda, las determinaciones de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, así como el Decreto 227/1.997 de 18 de septiembre por el que se aprueba su Reglamento.

Artículo 10.- Condiciones de composición y ordenación de la edificación.

La composición estética será libre, pero se exigirá una composición unitaria cuando se trate de proyectos de conjunto que puedan desarrollarse en cada manzana, de forma que quede garantizada la creación de conjuntos tipológicamente homogéneos, conformantes de agrupaciones capaces de generar espacios de alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, optimizar el ocio en contacto con la naturaleza antropizada, servir los accesos mancomunados a las edificaciones y propiciar la unidad de mantenimiento y explotación.

Artículo 11.- Tratamiento exterior y conservación de las edificaciones.

Las paredes exteriores de las viviendas estarán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo el propietario ejecutar las obras que ordenase la alcaldía previa los informes que fueran necesarios.

Artículo 12.- Cerramiento y ordenación de los espacios libres de parcela.

A.- Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable.
3. El cerramiento de las parcelas edificadas hacia la vía pública en zonas de

edificación cerrada con jardín delantero o edificación abierta que no precisen muros de contención de tierras será total y de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, se recomienda la construcción de muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros.

B.- Protección del arbolado.

1. El arbolado en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado por aplicación de lo dispuesto en el punto 1 anterior, deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, en cuantía de una unidad por cada 5 metros de fachada y/o frente de parcela.
4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

C.- Jardines delanteros e interiores a parcelas.

1. Los jardines delanteros e interiores a parcelas no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.
2. Todos los jardines delanteros e interiores a parcelas deberán dotarse al menos de un árbol de porte por cinco (5) metros de fachada o fracción o por cada 25 m² de superficie libres de parcela, cuanto se trate de jardines interiores.

Artículo 13.- Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

1. No podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:
 - a.- Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo correspondiente y estar calificada con destino a un uso edificable.
 - b.- Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones de gestión que fija el Plan Parcial y la legislación urbanística aplicable.

c.- Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por el Plan Parcial.

d.- Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de ejecución de la urbanización de la etapa o Unidad de Actuación, con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento, y con arreglo a las garantías legalmente establecidas a estos efectos.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las sectoriales que sean aplicables debido al uso a que se destinen, a la regulación particular de la zona en que se localicen y con carácter supletorio las establecidas a tales efectos por las Ordenanzas de edificación (3.2.20) y el PGO que este Plan Parcial desarrolla.

Artículo 14. Estándar de plazas de aparcamiento.

1.- En las Unidades de Actuación es obligatorio prever en el interior de la parcela, la dotación de al menos una o dos plazas de aparcamiento para cada unidad residencial.

2.- En la Unidad Nº 3, es obligatorio prever en el interior de la parcela, la dotación de al menos una o dos plazas por cada unidad residencial con capacidad teórica para dos habitantes y de dos plazas para unidades de tres o más habitantes.

Artículo 15.- Normativa de aplicación supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, serán de aplicación las condiciones urbanísticas del PGO de Adeje y las de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

Artículo 16. - Condiciones generales de urbanización de los espacios libres públicos.

1.- Todos los espacios públicos serán diseñados teniendo en cuenta la seguridad, comodidad y prevención de riesgos por parte de usuarios diferentes como ancianos, niños, discapacitados e igualdad de género.

2.- Todos los espacios públicos procurarán en la medida de lo posible estar conectados entre sí mediante caminos peatonales de manera que se fomenten nuevos movimientos y actividades.

3.- En cuanto a la iluminación pública se estará a lo dispuesto por la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, y en todo caso se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Todo el alumbrado ubicado en las zonas verdes de uso público, así como en el viario y zonas de aparcamiento será de alta eficiencia y además tendrá una transmisión lumínica ascendente limitada.
- Se evitarán las lámparas direccionales como proyectores para evitar el deslumbramiento de los usuarios, así como la emisión de luz hacia el cielo.

4.- Los espacios libres públicos-zonas verdes previstos se diseñarán conforme a las recomendaciones de la persona que asuma las funciones de Ecólogo con Cualificación Ambiental (el ECA), con el objetivo de reducir la demanda de agua del paisajismo, así como cualquier otro consumo previsto de agua.

5.- En el espacio libre público se incorporarán opciones de recogida/almacenaje de agua de lluvia in situ conforme a las recomendaciones del ECA.

6.- Con el fin de minimizar el riesgo de contaminación, se diseñarán sistemas urbanos de drenaje sostenible en el espacio libre público conforme a las recomendaciones del ECA.

7.- El diseño de las zonas verdes aumentará el valor ecológico mediante la creación de nuevos hábitats apropiados, así como corredores verdes en el emplazamiento a través de la conexión de hábitats de fauna y flora nuevos o existentes situados en el propio emplazamiento y en sus inmediaciones, conforme a las recomendaciones del ECA.

8.- En el espacio libre público-zona verde del sector se deberá incluir los siguientes equipamientos:

- a. Instalación deportiva de tamaño reducido: cancha de tenis, futbito, etc.
- b. Zonas de juego infantil.

9.- El 80% de la plantación de árboles, arbustos y plantas herbáceas estará formado por especies nativas adecuadas, conforme a las recomendaciones del ECA.

10.- Todas las especies plantadas de árboles, arbustos y plantas herbáceas serán de bajas necesidades hídricas y mantenimiento y estarán adaptadas al clima local, conforme a las recomendaciones del ECA.

11.- Los carriles para bicicletas a implantar en los espacios libres públicos, serán diseñados para resultar amenos con el fin de incentivar el ciclismo, y cumplirán las siguientes condiciones:

- 1. Dispondrán de una señalización adecuada de las direcciones y la información de la ruta para ayudar a que los ciclistas se desplacen con seguridad por los espacios diseñados al efecto y sin riesgo para los peatones.

2. Los carriles para bicicletas que se propongan servirán para conectar o continuar los carriles existentes en el área adyacente.
3. Los carriles para bicicletas conectarán zonas residenciales con puntos importantes de la vida comunitaria del desarrollo urbanístico y del área adyacente, así como dichos puntos importantes entre sí.
4. Los carriles para bicicletas serán directos y seguros (alumbrado adecuado, cruces viarios seguros, etc.)
5. Los carriles para bicicletas estarán separados de vehículos y peatones según resulte conveniente:
 - a. En calles con un límite de velocidad por debajo de 30 km/h, los ciclistas pueden integrarse con los vehículos en calles muy concurridas o, cuando existan límites de velocidad superiores, deben existir carriles para bicicletas claramente diferenciados.
 - b. Cuando exista espacio suficiente, deben introducirse carriles para bicicletas independientes, especialmente cuando los límites de velocidad superen los 50 km/h.
 - c. Peatones y ciclistas pueden compartir el mismo espacio, si bien deben adoptarse las medidas oportunas para separarlos, por ejemplo, con ayuda de bordillos elevados o señalizaciones claras. Cuando peatones y ciclistas compartan el mismo espacio sin que resulte posible su separación, deberá preverse una anchura mínima de 3 metros.
6. Adopción de medidas especiales para los ciclistas en las intersecciones (glorietas/rotondas incluidas). Diseño de las intersecciones para garantizar que los ciclistas puedan ver y ser vistos por otros usuarios de la carretera. Los ciclistas tendrán prioridad en los cruces con otras redes de infraestructuras, por ejemplo, mediante las luces de los semáforos, puntos de cruce prioritarios o líneas de parada adelantadas.

12.- En cuanto al viario, todos los puntos de acceso y todas las rutas y carriles del emplazamiento serán directos y divisables, además de estar correctamente iluminados; el diseño de los pasos de peatones deberá garantizar la seguridad de todos los usuarios, en directa relación con las mejores prácticas para hacer viable por perspectiva de género, de infantes y adolescentes.

Habrà una distinción clara entre espacios externos públicos, semipúblicos y privados.

13.- Las rutas peatonales deberán permitir un desplazamiento sencillo por el desarrollo urbanístico con el uso de elementos clave y los vecindarios existentes para facilitar dicha movilidad. Como mínimo, deberán cumplirse los puntos siguientes:

- a. Las nuevas rutas hacia el desarrollo urbanístico son una continuación de rutas existentes en el área adyacente.
- b. Las rutas conectan zonas residenciales con puntos importantes de la vida comunitaria del desarrollo urbanístico y del área adyacente, así como dichos puntos importantes entre sí.

14.- Las empresas que ejecuten la urbanización, deberán disponer de procedimientos de gestión ambiental (por ejemplo, la norma EMAS/ISO14001) para garantizar una gestión y un suministro sostenibles de los materiales empleados en el espacio público.

Más del 60% de los materiales (por volumen o peso) que componen el espacio público deberán disponer de certificado DAP tipo III con el objetivo de reducir el impacto ambiental.

Más del 30% de los materiales (por volumen o peso) que componen los caminos y viales públicos serán recuperados localmente o materiales reciclados.

15.- Los residuos de excavación como tierra y piedras que se generen en la obra de urbanización deberán evaluarse e incluirse en un plan o estrategia de gestión de residuos del constructor, de forma que se especifique cómo maximizar la reutilización de estos residuos de excavación dentro del emplazamiento (si esto resulta viable) y, si no lo es, se estudiará la forma de cómo maximizar la recuperación de material.

El plan o estrategia de gestión de Residuos confirmará la cantidad estimada y los tipos de residuos de construcción, demolición y excavación previstos para el desarrollo, incluida la construcción de infraestructuras y el paisajismo.

Se deberá valorizar y desviar del vertedero al menos el 95% (medido en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos respecto del total de residuos generados en la obra de urbanización.

16.- En cuanto a la contaminación del suelo por especies invasoras, el informe previo elaborado por el ECA analizando el estado actual del suelo, si concluye en la presencia de especies vegetales invasoras no nativas en el emplazamiento, se deberá realizar un proceso de eliminación y descontaminación previa al inicio de las obras de urbanización siguiendo las recomendaciones del informe del ECA.

17.- Las recomendaciones de la evaluación BREEAM, u otra certificación sostenible similar, que acompaña a este Plan Parcial, serán una referencia obligada para la implantación de todos los elementos de urbanización.

Artículo 17. - Condiciones generales de edificación.

1.- Todos los edificios que se ejecuten de nueva planta deberán reducir las emisiones de CO₂ derivadas de la demanda energética en más de un 30%, mediante la instalación de fuentes de energía renovable.

2.- Todo el alumbrado público de las calles, así como cualquier mobiliario urbano eléctrico que se instale en el espacio público deberá reducir las emisiones de CO₂ derivadas de la demanda energética en más de un 30%, mediante la instalación de fuentes de energía renovable.

3.- Todos los edificios que se ejecuten de nueva planta cumplirán con las mejores prácticas de diseño sostenible de todos los aspectos clave de sostenibilidad, mediante el sistema de evaluación por un tercero acreditado que medirá el grado de diseño y construcción. Como mínimo deberán obtener una clasificación de **BUENO** del esquema de certificación BREEAM u otro esquema de certificación sostenible equivalente gestionado por un tercero acreditado y una certificación energética no menor de "B".

La concesión de licencia requerirá a tal efecto una certificación BREEAM u otra certificación sostenible similar, que implemente criterios y soluciones que mejoren la eficiencia energética de los edificios y el ahorro de recursos naturales.

4.- Todas las viviendas que se ejecuten de nueva planta deberán albergar aparcabicis en su interior y el número se determinará en función del tamaño de las viviendas:

- c. Estudios / viviendas de 1 dormitorio: 1 plaza de aparcabicis por cada 2 viviendas.
- d. Viviendas de 2/3 dormitorios: 1 plaza de aparcabicis.
- e. Viviendas de 4 o más dormitorios: 2 plazas de aparcabicis

5.- Todos los edificios que se ejecuten de nueva planta deberán reducir el consumo de agua mediante la instalación de aparatos sanitarios de agua de ámbito doméstico y de baja demanda hídrica. Los caudales máximos serán los siguientes para cada tipo de aparato sanitario:

- f. Inodoros: $\leq 3,5\text{L}/\text{descarga}$
- g. Urinarios: $\leq 2\text{L}/\text{descarga}$
- h. Grifos de lavabo y cuando se haya especificado grifos de cocina y unidades de eliminación de residuos: $\leq 5\text{L}/\text{min}$
- i. Duchas: $\leq 8\text{L}/\text{min}$
- j. Bañeras: $\leq 140\text{L}$
- k. Lavavajillas: $\leq 9\text{L}/\text{ciclo}$
- l. Lavadoras: $\leq 9.100\text{L}/\text{año}$

6.- El 80% de la plantación de árboles, arbustos y plantas herbáceas dentro de las parcelas residenciales estará formado por especies nativas adecuadas.

7.- Todas las especies plantadas de árboles, arbustos y plantas herbáceas dentro de las parcelas residenciales serán de bajas necesidades hídricas y mantenimiento y estarán adaptadas al clima local.

8.- Todos los edificios que se ejecuten de nueva planta, deberán instalar sistemas de drenaje de aguas superficiales para evitar cualquier posible contaminación del agua, y en particular en los aparcamientos considerados como fuentes de contaminación alta deberán prever arquetas separadoras de hidrocarburos para evitar el vertido de sustancias como carburantes o aceites.

TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS

Artículo 18.- Zonas

Las zonas contenidas en el presente Plan Parcial se reducen a las siguientes:

Zona 1 Edificación adosada alineada a vial.

Parcelas M.1a, M1b, M.2, M.3a, M3b, M.4a, M4b, M.5, M.6, M.7, M.8 y M.11.

Zona 2. Edificación escalonada de libre composición.

Parcelas M.9 y M.10.

Zona 4. Equipamiento.

Parcela M.14a y M.14b

Zona 5 Dotaciones.

Parcelas M.14c y M.15

Zona 6 Sistema de Espacios Libres.

Parcelas M.12, M.13, M.16, M.17, M.18 y M.19

Además de las determinaciones establecidas en el articulado precedente, las diferentes zonas de uso estarán sujetas a las normas de ordenación detallada que se establece a continuación.

ZONA 1.- EDIFICACIÓN ADOSADA ALINEADA VIAL. (AAV)

Artículo 19.- Ámbito, uso y tipo de ordenación

El ámbito de ordenación se corresponde con las Parcelas: M.1a, M1b, M.2, M.3a, M3b, M.4a, M4b, M.5, M.6, M.7, M.8 y M.11 en las que se podrán desarrollar edificios de viviendas adosadas o en agrupaciones, dispuestas según la alineación a vial. Se establece además como uso compatible el de oficinas anexas a la vivienda, el comercio y la vivienda vacacional.

Artículo 20.- Parámetros de desarrollo.

- Parcela mínima: 75 m²
- Ocupación máxima: 100 %
- Altura: 2 plantas.
- Frente mínimo parcela: 6 m
- Cuerpos volados: 1.20 m
- Diámetro mínimo del círculo inscribible: 10,00 m. Se exceptúan las parcelas edificadas con diámetro mínimo inferior.
- Retranqueos y separación a linderos: No existe
- Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25 % del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.
- Se admite la mancomunidad de patios entre viviendas pareadas – unifamiliares o colectivas - siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los artículos 3.5.21 y 3.5.27 de las Ordenanzas Municipales de Edificación. Dicha mancomunidad deberá quedar asentada en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la obtención de la licencia. Esta anotación sólo podrá ser eliminada con la demolición de las dos edificaciones afectadas.
- Cuando la materialización del aprovechamiento se vaya a llevar a cabo mediante la aplicación de la tipología de viviendas en colonia, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) El ámbito de aplicación se habrá de corresponder con una cuantía mínima de cinco unidades.
 - b) Cuando se desarrolle en manzanas completas, habrá de acreditarse mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto Conjunto de Edificación, que la edificabilidad total resultante es igual o inferior a la prevista para la totalidad de la manzana de que se trate.
- En el Proyecto de Reparcelación y a efectos de facilitar la equidistribución se podrá aumentar el coeficiente de edificabilidad medio en determinadas parcelas con la condición de que globalmente no se aumente la edificabilidad total.

Además, en las parcelas edificadas, con el objetivo de que no queden fuera de

ordenación, se podrá aumentar el coeficiente de edificabilidad hasta un máximo de 2,00 m²/m²s. (2 plantas, 100% de ocupación) a través del correspondiente convenio de gestión, que materialice la edificabilidad y garantice a favor del Ayuntamiento la monetización del 15 % del aumento de aprovechamiento y de la cesión de espacios libres y dotaciones correspondientes.

Artículo 21.- Destino de las áreas libres

Las áreas de parcela que no fueran ocupadas por la edificación se consideran afectas de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a jardines y esparcimiento de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia del resto del solar ocupado por la edificación.

Artículo 22.- Altura de la edificación

La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante del espacio exterior circundante urbanizado y en el punto medio de las fachadas, por lo que la edificación sólo podrá tener la configuración de planta baja (1ª), alta (2ª) y entreplanta, en superficie no mayor del 25 % del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,20 m.

Artículo 23.- Cerramiento del solar

Será de aplicación lo dispuesto al efecto en el Art. 12º.

Artículo 24.- Uso industrial y garaje.

No se admite el uso industrial en ninguna de sus categorías. Se admiten los garajes de carácter particular en planta baja o planta sótano y/o semisótano.

Artículo 25.- Composición estética.

Será de aplicación lo dispuesto en al efecto en el Art. 10º.

ZONA 2.- EDIFICACIÓN ESCALONADA DE LIBRE COMPOSICIÓN. (ELC)

Artículo 26.- Ámbito, uso y tipo de ordenación

1.- El ámbito de ordenación se corresponde con las manzanas M.9 y M.10. Para cada una de ellas se deberá desarrollar edificios de viviendas adosadas y/o aisladas dispuestas libremente en la parcela, pero siempre de forma escalonada en saltos de entre siete y diez metros, con el objeto de que los edificios delanteros, no limiten las vistas de las posteriores.

2.- El objetivo de ordenación de la edificación en esta zona, es disponerla en filas de adosadas, escalonadas según la pendiente natural del terreno, con el objeto de hacer prevalecer las vistas suroestes de unos edificios respecto de los situados delante hasta donde sea materialmente posible.

3.- La edificación de mayor altura, que nunca será mayor de cuatro plantas, se dispondrá en las zonas de mayor cota de la parcela en el sentido descendente de la pendiente, decolándose hacia la parte inferior en tres y dos plantas sucesivamente.

4.- Las cubiertas perceptibles desde los edificios posteriores deberán ser tratadas con calidad de “quinta fachada”, conformando una imagen de alto valor paisajístico, que deberá alcanzar el mismo nivel de acabado que el resto de las fachadas.

Las cubiertas de los edificios podrán destinarse a espacios de uso comunitario. Cuando eso se materialice en los edificios de cuatro plantas, se admitirá unir las cubiertas mediante un puente elevado, para optimizar el uso compartido de estos espacios.

5.- El terreno circundante es el que resulta de la urbanización de la parcela y su movimiento tendrá que corresponderse en general con la topografía del terreno.

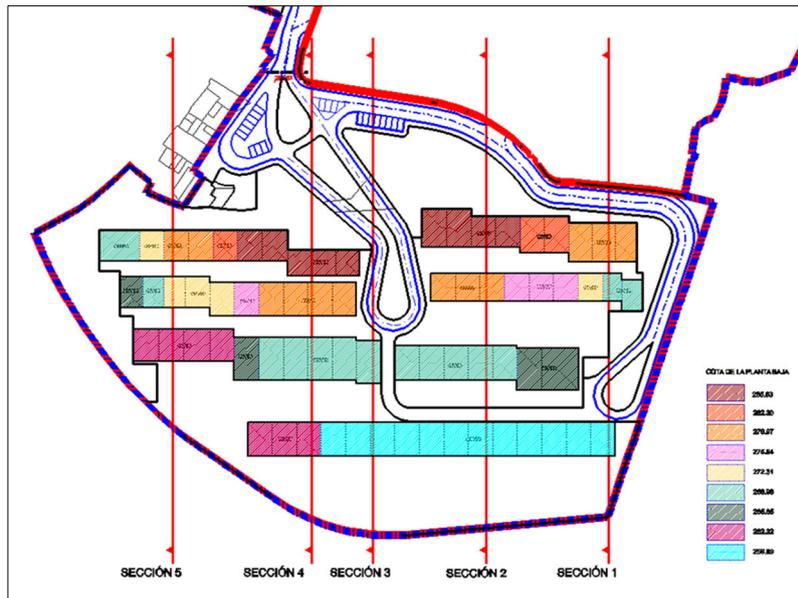
En principio, no se podrán producir desviaciones hacia arriba del terreno natural, en más de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m), no pudiendo sobrepasar en ningún caso el nivel de la acera superior (cuando existen aceras opuestas) ni la cota más elevada de los diferentes linderos. La excavación admisible será la necesaria para la implantación de las edificaciones reguladas en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, de acuerdo con los Planos de Secciones indicativas incorporados al mismo, con un máximo de cuatro plantas de sótano.

La anchura con la que deberá mantenerse la rasante del terreno circundante en dirección ortogonal al plano de fachada para que tenga esa consideración, es de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m).

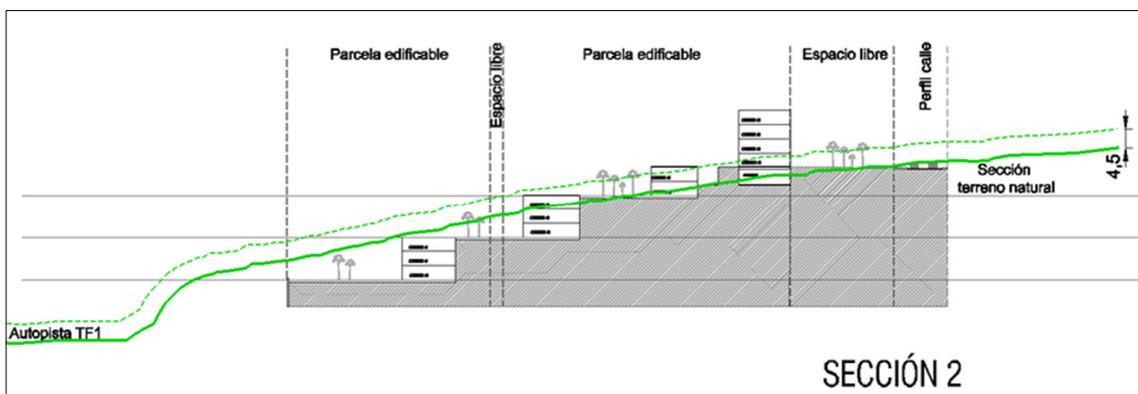
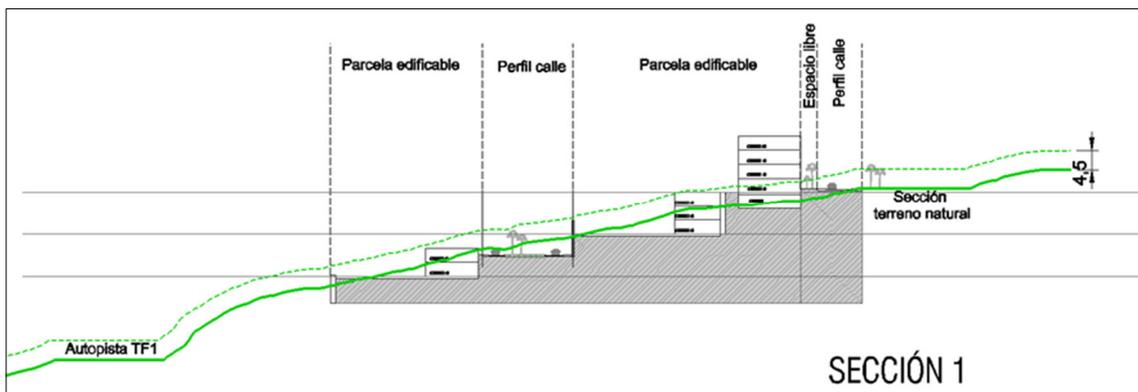
Como base para considerar el terreno natural se tomará la definida en los Planos de Secciones indicativas del Plan Parcial.

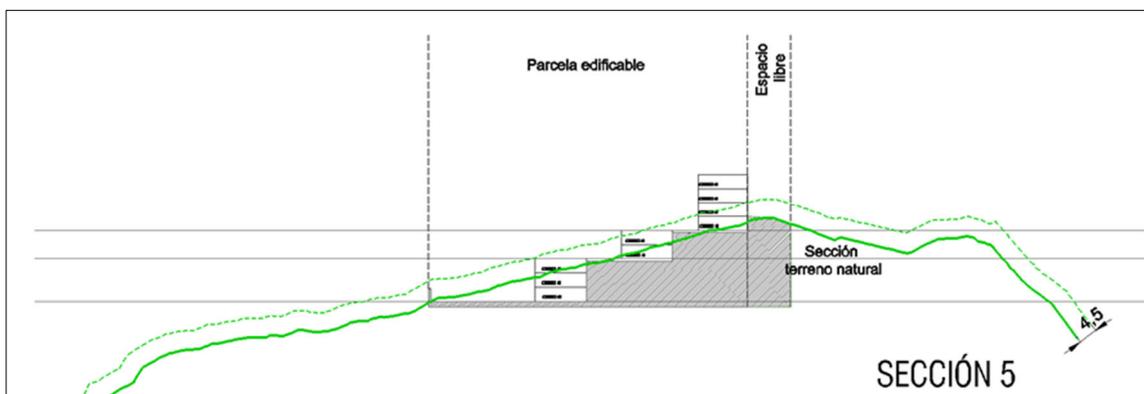
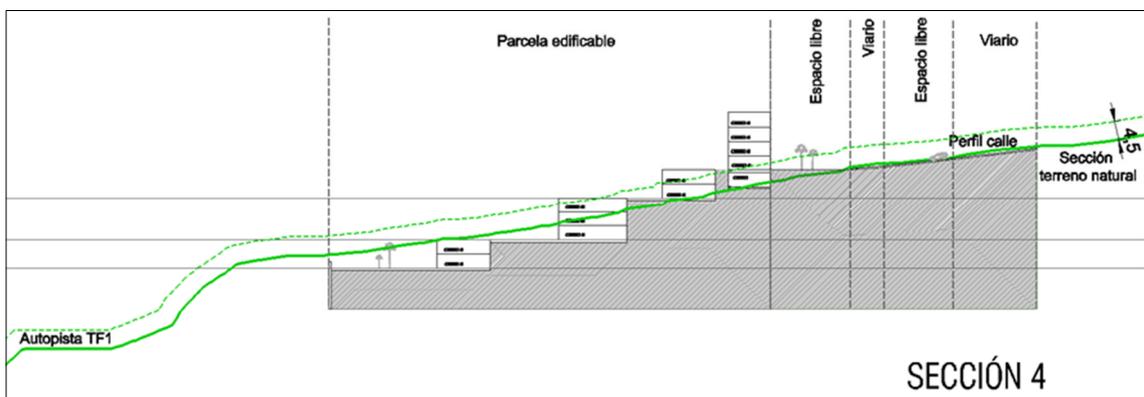
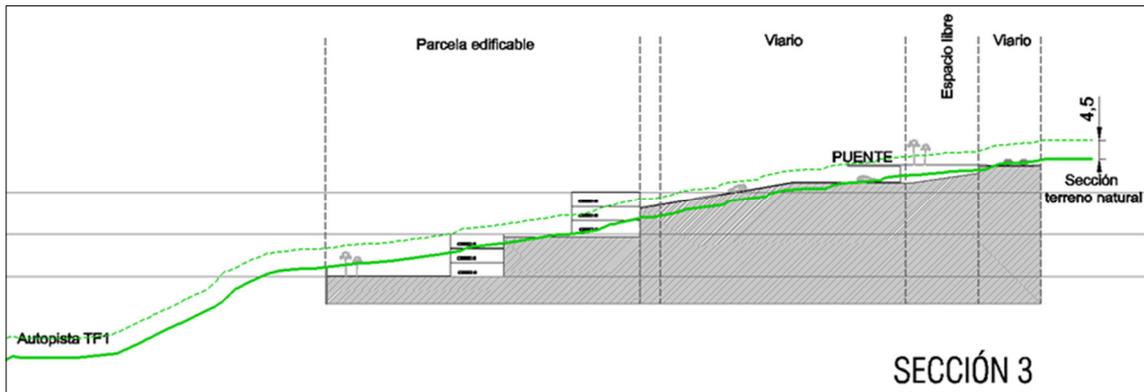
Por lo tanto, no podrán autorizarse movimientos del terreno natural sin saber cuál va a ser el destino final de la parcela y presentar el proyecto a construir sobre la misma, salvo para los casos de acondicionamiento, nivelación o rasanteos de parcelas en cuyo caso no se generarán desviaciones sobre la rasante natural de más de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50) metros.

6.- Se establece como uso compatible el de oficinas anexas a la vivienda y de espacios especialmente acondicionados para el desarrollo de actividades de teletrabajo y la vivienda vacacional.



Planta de volúmenes indicativa





Artículo 27.- Parámetros de desarrollo.

- Parcela mínima: 600 m²
- Ocupación máxima: 70%
- Altura: 2, 3 y 4 plantas.
- Frente mínimo parcela: 15 m Tolerancia +/- 10%
- Ancho mínimo de cuerpos volados: 1.20 m
- Diámetro mínimo del círculo inscribible: 15 m. Tolerancia +/- 10% Se exceptúan las parcelas edificadas con diámetro mínimo inferior.
- Retranqueos y separación a linderos: 2 m
- Se admite la mancomunidad de patios entre viviendas aisladas y/o pareadas

siempre que cumplan con la anchura mínima de cuatro metros. Dicha mancomunidad deberá quedar asentada en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la obtención de la licencia. Esta anotación sólo podrá ser eliminada con la demolición de las dos edificaciones afectadas.

- Cuando la materialización del aprovechamiento se vaya a llevar a cabo mediante la aplicación de la tipología de viviendas adosadas, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:
 - a. El ámbito de aplicación se habrá de corresponder con una cuantía mínima de cinco unidades y máxima de quince, con un margen de tolerancia de +/- 10%.
 - b. Cuando se desarrolle en manzanas completas, habrá de acreditarse
 - c. mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto Conjunto de Edificación, que la edificabilidad total resultante es igual o inferior a la prevista para la totalidad de la manzana de que se trate.

Artículo 28.- Destino de las áreas libres

Las áreas de parcela que no fueran ocupadas por la edificación se consideran afectos de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a jardines y esparcimiento de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia del resto del solar ocupado por la edificación.

Artículo 29.- Altura de la edificación

La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante del espacio exterior circundante urbanizado, público o privado y en el punto medio de las fachadas, por lo que la edificación sólo podrá tener la configuración de planta primera (1ª), segunda (2ª), tercera (3ª) y cuarta (4ª), según la posición que ocupen en la parcela, yendo de mayor altura (4ª) a menor (2ª) en el sentido descendente de la pendiente.

Artículo 30.- Cerramiento del solar

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 12º.

Artículo 31.- Uso industrial y garaje.

No se admite el uso industrial en ninguna de sus categorías. Se admiten los garajes de carácter particular en planta baja o planta sótano y/o semisótano.

Artículo 32.- Composición estética.

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 10º.

Artículo 33.- Destino de las áreas libres

Las áreas de parcela no ocupadas por la edificación se consideran afectos de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a jardines y esparcimiento de los moradores de las viviendas.

Para mantener el carácter urbano de la zona, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia del resto del solar ocupado por la edificación.

Artículo 34.- Separación de edificios independientes.

La separación mínima entre cuerpos edificatorios colindantes independientes será de cuatro (4) metros.

Artículo 35.- Cerramiento del solar

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 12.

Artículo 36.- Uso de garaje.

Los garajes se podrán disponer en planta baja o planta sótano y/o semisótano, de manera individual o por agrupaciones colectivas.

A los efectos del estándar por unidad de vivienda se estará a lo dispuesto en el Artículo 9.C.

Artículo 37.- Composición estética.

Será de aplicación a tal efecto lo dispuesto en el Art. 10º.

ZONAS 3 Y 4.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

Artículo 38.- Ámbito, uso y tipo de ordenación

El ámbito de ordenación se corresponde con la manzana M.14a y M.14b para equipamientos y M.14c y M.15 para dotaciones en las que se podrán desarrollar edificios de equipamiento en las zonas de dominio privado y dotacionales en la zona de dominio público.

Artículo 39.- Parámetros de desarrollo

- Parcela mínima: La requerida para cada dotación o equipamiento.
- Ocupación máxima: 70 %
- Altura: 2 plantas.
- Frente mínimo parcela: El requerido para cada dotación o equipamiento.
- Edificabilidad: libre.
- Retranqueos: no existen

- Dotación de aparcamientos: La dotación de aparcamiento será la que determine el Ayuntamiento en base al uso al que se destine en la parcela de dotación y de una plaza por cada 100 m² de construcción.
- Separación entre edificaciones: no existe.

Artículo 40.- Destino de las áreas libres

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 16.

Artículo 41.- Altura de la edificación

La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante del espacio exterior circundante urbanizado y en el punto medio de las fachadas. La edificación sólo podrá tener la altura que para cada uso se establece en el Art. 32.

Artículo 42.- Cerramiento del solar

Será de aplicación lo dispuesto a tal efecto en el Art. 12.

Artículo 43.- Uso industrial y garaje.

No se admite el uso industrial en cualquier categoría. El uso de garaje se admite en todos los casos en plantas sótano o semisótano, salvo en las Unidades 1 y 2, donde se admite además en planta baja.

Artículo 44.- Composición estética.

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 10º.

ZONA 5. – SISTEMA DE ESPACIO LIBRE.

Artículo 45.- Destino

Esta zona pertenece al ámbito delimitado como parcelas M.12, M.13, M.16, M.17, M.18a, M.18b, M19 y M.20.

Artículo 46.- Tipo de ordenación y urbanización interior

La ejecución de las Zonas Verdes reseñadas se realizará mediante un Proyecto de Ordenación y Urbanización Específica de los Espacios Libres, como parte integrante del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de cada una de ellas, debe garantizar mediante urbanización y/o abanalamientos, la plena accesibilidad conforme a lo establecido en la Ley 8/1995 de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en Canarias.

La plantación se llevará a cabo mediante especies autóctonas del suroeste insular, con especial preponderancia a las de alto fuste y hoja lo más permanente que sea posible.

En la urbanización de las zonas verdes se evitará la creación de rincones o vericuetos sombríos o recónditos y los recintos deberán disponer de una iluminación no menor de 40 lux, de manera que, desde la infraestructura, se favorezca la seguridad de las personas en línea con lo dispuesto en la legislación de perspectiva de género vigente, garantizando la igualdad de situación objetiva entre hombres y mujeres.

En los espacios libres M.12, M.16, M.17, M.18 y M.19, se acondicionarán sendos circuitos de bicicletas, en la dimensión que sea posible, llegando incluso a distinguir, entre un circuito de adultos, donde el espacio lo permita, y circuito de niños, a implantar donde pueda existir mayor dificultad de desarrollo en compatibilidad con el uso peatonal del propio parque.

En todo caso se cumplirá con las disposiciones del Artículo 16.

TÍTULO III.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 47. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, siendo objetivo prioritario de la edificación la consecución de la máxima calidad ambiental para sus usuarios y su mejor integración en el entorno natural o edificado en que se ubique.

Artículo 48. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normativas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 49. Compatibilidad de actividades.

1. En el ámbito del Plan solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a.- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normativas.

b.- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c.- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

d.- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normativas.

e.- No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normativas.

f.- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 50. Lugares de observación de las condiciones.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normativas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a.- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes, para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b.- En el perímetro exterior del local, o de la parcela si la actividad es única, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 51. Emisiones nocivas y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar emisiones nocivas para la salud de las personas, animales y el medio ambiente o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atente al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.
3. En todo caso, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Real Decreto 138/1989, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Perturbaciones Radioeléctricas e interferencias.

Artículo 52. Transmisión de ruido.

1.- El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dbA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de exteriores inmediatos a la edificación o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dbA)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial.		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario		
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE PERCEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD COLINDANTE (dbA)	TRANSMISION MAXIMA	
	DIA	NOCHE
Equipamiento sanitario	45	35
Sanitario y Bienestar Social	25	20
Cultural y Religioso	30	30
Actividad industrial y Servicios urbanos no administrativos	70	55
Equipamiento:		
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Hospedaje	40	30
Servicios:		
Oficinas	45	30
Terciarios:		
Comercio	55	55
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial:		
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dbA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores puntas accidentales.

2. El Ayuntamiento podrá detallar el régimen de protección contra el ruido a través de la correspondiente Normativa, modificando los límites señalados en determinadas zonas en las que sea preciso mantener valores más restrictivos, así como aquellos otros en que pueda producirse una tolerancia justificada en supuestos excepcionales. Se aplicarán, en todo caso, las disposiciones legales y reglamentarias estatales o autonómicas vigentes en cada momento.

Artículo 53. Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 48. Para su corrección se dispondrán bancadas anti vibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2 N3 siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES LUGAR (Vpals)	VIBRACION
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 54. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 48, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 55. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 48.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 56. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la vigente Ordenanza sobre el Uso de la Red de Alcantarillado Sanitario.

3. En cualquier caso, se cumplirán las normas sobre tratamiento y vertido contenidas en el en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, y las normas que se dicten para su desarrollo.

En Santa Cruz de Tenerife, a 14 de diciembre de 2021.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.

JDA & Ass SL

TÍTULO IV.- FICHAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Municipio de Adeje											PLAN PARCIAL DEL SECTOR LOS MENORES SN-3 DEL PGO-004 AB DEL MUNICIPIO DE ADEJE											FICHA Nº 1.										
											NORMAS PARTICULARES											USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES										
Artículo	Parámetro	UA-1			UA-2			UA-3																								
		1.a	1.b	2	3.a	3.b	4.a	4.b	5	6	7	8	9	10	11																	
1ª Particulares de Manzana																																
	Superficie de manzana (m ²)	1.263	1.132	1.315	1.725	547	2.977	1.078	1.393	280	4.639	1.598	5.606	11.933	500																	
	Coef. de edificabilidad (m ² /m ² s)	1,0181														0,9387		0,9424														
	Superficie edificable techo (m ²)	1.286	1.152	1.339	1.619	513	2.794	1.012	1.308	263	4.355	1.500	16.400	70.00%	600																	
	Ocupación Máxima (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%																	
	Uso																															
	Característico	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial																										
	Compatible	Terciario	Terciario	Terciario	Terciario	Residencial	Residencial	Residencial																								
2ª Particulares relativas a la edificación																																
	Tipología edificatoria	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV	AAV																				
	Nº de plantas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2											
	Cuerpos volados	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1											
	Separación a linderos	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe	No existe																				
3ª Observaciones.																																

(1) La edificabilidad entre las parcelas de la UA-3, es intercambiable parcialmente, siempre que el conjunto no supere la total de la Unidad.

Municipio de Adeje		PLAN PARCIAL DEL SECTOR LOS MENORES SN-3 DEL PGO-004 AB DEL MUNICIPIO DE ADEJE										FICHA Nº 2.				
		NORMAS PARTICULARES										USOS DE CESIÓN OBLIGATORIA				
Artículo	Parámetro	UA-1			UA-2			UA-3								
		13	14.a	14.b	14.c	15	16	17	18.a	18.b	19	20	12			
1ª Particulares de Manzana		5.271										6.673				
	Superficie de manzana (m2)	1.900	581	335	339	1.428	2.588	2.336	616	210	2.782	202	527			
	Ocupación Máxima (m2)															
	Superficie edificable techo. (m2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)									
	Uso															
	Característico	Espacio libre	Equipamiento	Equipamiento	Infraestructuras	Dotacional	Espacio libre	Espacio Libre								
	Compatible	Dotacional				Dotacional	Dotacional									
2ª Particulares relativas a la edificación																
	Tipología edificatoria	ALC	ALC	ALC	ALC	ALC	ALC									
	Nº de plantas	2	2	2	2	2	2									
	Separación alinderos															
	Retranqueos															
3ª Observaciones.																

(1).- El porcentaje de ocupación, la superficie edificable de suelo, y la edificabilidad, serán las que se precisen para la implantación de la instalación.