

hacia el mar, además de emplearse, con albardilla en las fachadas a vías, espacio exterior u otras zonas, en las edificaciones de las manzanas B.1 y C.1, como se ha indicado.

49.2.8.- Los canalones y bajantes que pudieran aparecer en fachada deberán ser de materiales de primera calidad y pintados en los colores de la fachada. Sus aguas deberán ser recogidas por la red de saneamiento del edificio e incorporarse a la red general de la Urbanización, o a depósitos o aljibes.

49.3.- Adaptación topográfica y movimientos de tierras:

49.3.1.- En caso de precisarse la nivelación del terreno para la adaptación de la edificación a la parcela, deberán observarse las siguientes limitaciones:

- Las terrazas inmediatas a los linderos de las parcelas no superarán 1,50 m de altura por encima o por debajo de la rasante de la vía o del lindero correspondiente.
- No podrá existir ningún muro de contención de tierras que sea visto, en el interior de la parcela o en sus linderos, con altura superior a 3 m en cualquier punto.
- Los distintos muros de contención que queden vistos deberán encontrarse dentro de un ángulo de 60° respecto a la horizontal, ángulo que deberá apoyarse en la parte exterior de las coronaciones de los respectivos paramentos del intradós. Los diferentes niveles o terrazas del muro de contención deberán ajardinarse convenientemente, intentando cubrir el paramento visto.
- Los muros de contención de tierras interiores que queden ocultos, por encontrarse en el interior de la edificación o bajo el plano de referencia correspondiente, podrán tener una altura total, incluyendo cimentación, no superior a 6 m.

Apartado 50. Aparcamientos al servicio del edificio.

50.1.- Todos los edificios y locales de la zona industrial dispondrán de espacio, en el interior de la parcela neta, para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

50.2.- Se exigirá una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 175 m² de construcción ó 2 empleados o personas vinculadas a la actividad del edificio. El espacio mínimo por cada plaza de aparcamiento será de 2,20 por 4,50 m, independiente del acceso. Tal espacio deberá constituir una porción de suelo plano o con inclinación no superior al 5%, debiendo tener las correspondientes protecciones que eviten el deslizamiento del vehículo, en el caso de no ser el suelo horizontal.

50.3.- En el caso de disponerse el aparcamiento en sótanos, la rampa de acceso deberá tener 3 m de ancho mínimo y una pendiente máxima del 20%. Esta rampa no podrá ocupar la franja del jardín delantero de la parcela, debiendo tener su origen el plano inclinado de la rampa, cualquiera que sea su pendiente, en la línea de fachada del edificio o, como máximo, en la alineación de la edificación.

50.4.- El espacio de aparcamiento interior dispondrá de ventilación natural, mediante huecos o chimenea de 1 m² de sección por cada 200 m² de local, o ventilación forzada, que deberá garantizar una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora, disponiéndose las bocas de aspiración de forma tal que existan por lo menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada superficie de 15 m de lado. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

50.5.- La altura libre de los garajes deberá ser, como mínimo, de 2 m en cualquier punto.

50.6.- El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de las edificaciones o parcelas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con locales destinados a usos distintos del industrial correspondiente cuando el local pueda ser ocupado por cinco o más vehículos. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, en el interior de la parcela neta, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y arbolado, que deberá concretarse en un árbol por cada dos plazas de aparcamiento.

Apartado 51. Condiciones higiénico-sanitarias de las edificaciones industriales.

51.1.- Condiciones de ventilación e iluminación:



51.1.1.- Todas las edificaciones deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, resolviéndose con patio trasero o mediante patios interiores o claraboyas, que no podrán situarse a más de 6 m del fondo de la edificación, en el caso de ser éste ciego. *Mod. II*

51.1.2.- Todas las piezas de la edificación donde puedan encontrarse personas o donde permanezcan los empleados o usuarios (naves, oficinas, aseos, etc.), tendrán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior, incluso cenitalmente, o a patio no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local. De tal sección de huecos, un tercio, como mínimo, deberá destinarse a ventilación, al margen de las exigencias específicas para las diversas actividades que se lleven a cabo.

51.1.3.- Las escaleras de acceso a las distintas plantas deberán tener también ventilación e iluminación conforme a las limitaciones anteriores.

51.2.- Pasillos y escaleras:

51.2.1.- Los pasillos y escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,20 m. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrá reducirse este ancho a 0,90 m y 1,00 m, respectivamente.

51.2.2.- Las huellas de escaleras tendrán como mínimo de 28 cm y la contrahuella, como máximo, 18 cm. No se permiten escaleras con descansillos o mesetas partidos o compensados.

51.2.3.- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones exigidas por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y los Reglamentos aplicables por razón de la actividad.

51.3.- Servicios higiénicos:

51.3.1.- Deberá existir obligatoriamente un conjunto de aseos suficientes para los trabajadores y usuarios del edificio. A partir de los 300 m² construidos (referidos al uso industrial productivo, oficinas, zona de ventas y exposición, sin contar zonas auxiliares, como almacenes, aseos, trasteros y análogos), estos aseos deberán ser independientes para cada sexo.

51.3.2.- Las edificaciones deberán contar, en su caso, con vestuarios para uso del personal, de acuerdo con lo reglamentado al respecto para cada actividad.

51.3.3.- No podrá expedirse la Licencia de apertura de la actividad industrial sin que previamente se haya comprobado el perfecto estado de las condiciones de uso y mantenimiento exigibles.

51.4.- Condiciones de calidad:

51.4.1.- Las edificaciones cumplirán las condiciones sobre aislamientos acústico y térmico y de prevención de la contaminación previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y las fijadas por la legislación vigente sobre la materia.

51.4.2.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, se establecen en la legislación vigente en función de la actividad industrial que se desarrolle. (Se aplicará la NBE-CPI-91 para las edificaciones no industriales). *Mod II*

51.4.3.- En general, las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones exigidas por las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales y, en relación con las normas constructivas, deberá estarse a las correspondientes Normas Tecnológicas de la Edificación o solución idónea que se justifique. *Se suprime*

51.5.- Condiciones de las dotaciones y servicios de las edificaciones:

51.5.1.- Todo edificio deberá disponer de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, al margen del servicio de agua no potable para los procesos industriales o riego, en su caso, que discurrirá por una red completamente independiente y perfectamente señalizada. Se recomienda, en general, una dotación mínima para agua potable equivalente a un depósito de 1 m³/500 m² construidos. Cuando el Ayuntamiento estime que el consumo de agua previsto para la industria suponga un gasto superior a la reserva anterior, podrá obligar a establecer la reserva de agua que estime oportuna en función de la actividad.

51.5.2.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, que deberá ajustarse

a la reglamentación vigente sobre la materia, en especial el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones KI BT. Cuando se prevea la instalación de un centro de transformación, éstos no podrán situarse en el sótano. Se exigirá la disposición de un cuarto de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y la estructura del edificio. Se recomienda el empleo, o la previsión de las condiciones técnicas suficientes, de instalaciones de producción de energías alternativas, como la energía solar.

- 51.5.3.- Todas las edificaciones deberán prever la instalación de canalizaciones telefónicas, conecten o no con el servicio telefónico exterior.
- 51.5.4.- Las aguas residuales deberán ser recogidas y eliminadas a través del alcantarillado de la Urbanización, aunque se recomienda la reutilización para riego de las aguas depuradas, al margen de prever la posible conexión futura con la red municipal de saneamiento. En cuanto a las aguas pluviales se tenderá a su recogida independiente para su posterior aprovechamiento.
- 51.5.5.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos y sus vertidos, incluidos aceites y grasas, que no podrán eliminarse a la red de alcantarillado de la Urbanización, debiendo ser tratados y transportados al vertedero adecuado conforme a la normativa vigente por el causante o causahabiente.
- 51.5.6.- Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, etc., se realizarán y montarán de forma tal que garanticen la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., que afecten tanto a los viandantes como al vecindario.
- 51.5.7.- Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, producción de gases, emisión de ondas, etc., que necesiten las industrias, deberán cumplir las condiciones y limitaciones vigentes, por lo que en ningún caso podrán constituir peligro alguno para los vecinos.
- 51.5.8.- La zona del jardín delantero o a vías de las parcelas no podrá ser utilizada como depósito para basuras, que deberán colocarse en un local de fácil acceso y limpieza o en receptáculos que cumplan las condiciones señaladas por las disposiciones vigentes.
- 51.5.9.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia postal, de acuerdo con las normas aplicables.

BLOQUE III: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACION EN LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

SUBBLOQUE 1: DETERMINACIONES GENERALES:

Apartado 52. Calificación de las zonas de equipamiento.

52.1.- Las zonas de equipamiento local se califican en las siguientes categorías:

- a) Zona de equipamiento social.
- b) Zona de equipamiento comercial.
- c) Zona de equipamiento deportivo.

52.2.- A los efectos del artículo 48.2 RPU, el destino de los terrenos destinados a dotaciones es el siguiente:

- En zona de equipamiento social: dominio privado y uso público.
 En zona de equipamiento comercial: dominio privado y uso público.
 En zona de equipamiento deportivo: dominio público y uso público.

52.3.- Estas zonas permiten el establecimiento de las dotaciones necesarias para los servicios de interés público y social del área. En consecuencia, la edificación deberá ser de tipología abierta.

52.4.- El diseño y acabado de estas edificaciones será cuidado, debiendo emplearse colores en la gama de las tierras. No se admitirán materiales como aluminio en su color natural o aplacados cerámicos en fachadas. En cubierta, que podrá ser plana, no se emplearán materiales oscuros, como asfalto, o inadecuados, como planchas de fibrocemento, zinc o similares.

52.5.- Las edificaciones que se lleven a cabo deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, para lo que, como mínimo, se ajustarán a las condiciones establecidas por el Real

Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

SUBBLOQUE 2: CONDICIONES PARTICULARES:

Apartado 53. Condiciones particulares para la zona de equipamiento social.

- 53.1.- La edificación tendrá una planta de altura y 4,5 m, como máximo. No obstante, se admite un torreón en cubierta, además del remate del núcleo de escaleras de acceso, siempre que no ocupen más de 25 m² y 12 m², respectivamente.
- 53.2.- Los retranqueos a linderos serán:
- A zona verde o espacio libre público: La fachada podrá coincidir con la alineación, al tener acceso a través de la zona verde o espacio libre de uso y dominio público.
 - A lindero posterior: 3 m desde la alineación exterior.
 - A linderos laterales: 3 m.
- 53.3.- La edificabilidad máxima se fija en 1,0 m²/m² sobre parcela neta.
- 53.4.- El cerramiento de parcela no deberá existir o será, como máximo, de 1 m de altura.
- 53.5.- La parcela definida en el Plano de Ordenación de Zonificación o Parcelario se considera única, sin posibilidad de división, a no ser a través de un Estudio de Detalle.

Apartado 54. Condiciones particulares para la zona de equipamiento comercial.

- 54.1.- La edificación tendrá una planta de altura y 4,5 m, como máximo. No obstante, se admite un torreón en cubierta, además del remate del núcleo de escaleras de acceso, siempre que no ocupen más de 25 m² y 12 m², respectivamente.
- 54.2.- Los retranqueos a linderos serán:
- A vía: 5 m.
 - A lindero posterior: 3 m desde la alineación exterior.
 - A linderos laterales: 3 m.
- 54.3.- La edificabilidad máxima se fija en 1,0 m²/m² sobre parcela neta.
- 54.4.- El cerramiento de parcela no superará 1 m de altura.
- 54.5.- La parcela mínima se fija en 400 m².

Apartado 55. Condiciones particulares para la zona de equipamiento deportivo.

- 55.1.- La edificación tendrá una planta de altura y 4,5 m, como máximo, al margen de los elementos o construcciones específicas para el uso básico establecido, que podrán tener mayor altura, como trampolines, soportes de cuerdas, etc..
- 55.2.- Los retranqueos a linderos serán, para las edificaciones o construcciones ocupables:
- A vía: 5 m.
 - A restantes linderos: 3 m desde la alineación respectiva.
- 55.3.- La edificabilidad máxima se fija en 0,15 m²/m² sobre parcela neta, que se referirá exclusivamente a las edificaciones o construcciones que puedan ocuparse o ser habitables, como vestuarios, aseos, bares-restaurantes, almacenes, etc..
- 55.4.- El cerramiento de parcela no superará los 2,5 m de altura, debiendo ser diáfano a partir de 1,5 m de altura sobre la rasante de la vía o terreno en la alineación correspondiente.
- 55.5.- No se admite la división de la parcela correspondiente a esta zona.

BLOQUE IV: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ZONA VIARIA.

Apartado 56. Características del sistema de comunicaciones local:

- 56.1.- La zona viaria, que integra el sistema de comunicaciones local, comprende los espacios reservados para los movimientos de personas y vehículos, así como la permanencia de éstos estacionados. En las aceras señaladas en el Plano de Ordenación de Viario se colocarán alcorques de dimensiones libres 1,0x1,0 m, cada 15 m de longitud, como máximo.
- 56.2.- No se permite ningún tipo de actuación constructiva aparente ni instalación exenta alguna, al margen del mobiliario urbano correspondiente, como farolas de alumbrado, plantaciones en



alcorques o jardines, señales, cabinas de los servicios y análogos. En el subsuelo sólo se admitirá la ejecución de las redes de infraestructura previstas.

- 56.3.- Se prohíbe depositar cualquier material o maquinaria, aún cuando fuese con carácter temporal, al margen de la justificada autorización que pueda permitir el Alcalde, con base en la correspondiente Ordenanza Fiscal. Asimismo, se prohíben las instalaciones complementarias, como pérgolas, bancos (excepto en las paradas de autobuses), kioscos, etc., que, en su caso, deberán ubicarse en la zona de jardines o zona verde.

BLOQUE V: DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESPACIOS LIBRES Y JARDINES O ZONAS VERDES.

Apartado 57. Características del sistema de espacios libres de uso y dominio público:

- 57.1.- La zona verde, que integra el sistema de espacios libres de uso y dominio público, comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorando las condiciones ambientales del espacio urbano y la relación vinculada al sistema de comunicaciones.
- 57.2.- No se admite en esta zona edificación alguna, así como el empleo de muros de contención que no estén revestidos en su intradós con piedra, preferentemente tosca o toba. Se admite, no obstante, el emplazamiento en esta zona de los servicios de infraestructura, como centros de transformación, depuración, etc., siempre que queden totalmente subterráneos y aparezcan desapercibidos para los usuarios del área, y los elementos propios de estas zonas, como exposiciones al aire libre, pérgolas, kioscos, monumentos, bancos, fuentes, etc.. Los kioscos, que únicamente se admitirán en las denominadas zonas verdes ZV.1, ZV.2 y ZV.4, no podrán ocupar más de 20 m² en cada una de ellas.
- 57.3.- Los jardines se diseñarán dando preferencia a los elementos ornamentales y al tratamiento natural de los espacios, debiendo preverse el empleo de árboles copudos y arbustos de la comarca, así como la utilización en jardinería de especies, preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de agua y el aprovechamiento del suelo vegetal y las especies vegetales existentes para su utilización en las áreas ajardinadas.

PARTE IV: CONDICIONES DE LOS USOS.

Apartado 58. Clasificación de los usos:

- 58.1.- Los usos locales en el ámbito del Plan Parcial, que pueden tener carácter público o privado, se clasifican en cuatro grupos o zonas:
- Uso industrial o de servicios.
 - Uso de equipamiento.
 - Uso del sistema de comunicaciones o viario.
 - Uso de espacios libres.
- 58.2.- El uso industrial o de servicios es el correspondiente a las actividades de obtención, transformación y almacenamiento de productos, incluyendo su reparación, manipulación y distribución.
- 58.3.- El uso de equipamiento tiene por finalidad prestar servicios a la población o usuarios del área, tales como administración, gestión, información y comercio, además de dotar a aquéllos de espacios aptos para el recreo y esparcimiento deportivo.
- 58.4.- El uso viario se corresponde con el prestado por los espacios destinados a los movimientos de personas y vehículos, así como para permitir el estacionamiento de éstos y la ubicación de las redes de los servicios urbanos.
- 58.5.- El uso de espacios libres o zonas verdes se refiere al propio de los terrenos reservados para plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar el reposo, esparcimiento y salubridad de la población.

Apartado 59. Características de los usos.

- 59.1.- A los efectos de sus condiciones particulares, los usos se consideran básicos y complementarios.
- 59.2.- Se consideran usos básicos aquéllos que caracterizan la función principal de la zona.
- 59.3.- Los usos complementarios son los que pueden admitirse, en situación de compatibilidad, con los usos anteriores, sirviendo como ampliación parcial de las actividades principales o completando los usos básicos.
- 59.4.- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí. De manera general, se consideran usos incompatibles, dentro del área de planeamiento, los usos de industrias o almacenamientos de explosivos, las actividades peligrosas (excepto garajes, laboratorios y estaciones de servicios), así como los usos de espectáculos, docentes, sanitario-asistenciales y el comunitario, salvo que tengan relación directa con el uso industrial desarrollado y se toleren expresamente, mediante acuerdo plenario, que deberá exponerse al público, durante un plazo mínimo de 15 días, previa publicación en uno de los periódicos de mayor circulación de la isla.
- 59.5.- La sustitución de los usos básicos y complementarios, en cuanto éstos se hayan considerado expresamente como incompatibles o prohibidos, requerirá la consiguiente modificación del Plan Parcial.
- 59.6.- Cuando aparezca un uso especial, no incluido entre los definidos o mencionados en esta Ordenanza, ya sea público o privado, y existan dudas respecto a sus problemas de localización, compatibilidad o cualquier otra circunstancia, el Ayuntamiento podrá autorizar tal uso en tanto no contradiga la normativa vigente. En todo caso, su autorización deberá ir precedida de un período de información pública, análogo al del subapartado 59.4.

Apartado 60. Uso industrial o de servicios.

- 60.1.- Este uso comprende aquellas actividades que por sus características tolerables, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia, pueden implantarse en las diferentes parcelas de la zona industrial, con las medidas correctoras adecuadas y los necesarios aislamientos que se exijan.
- 60.2.- En general, se admiten las siguientes actividades:
- Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
 - Los locales o talleres de artesanía o reparación y las estaciones de servicio y laboratorios.
 - Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
 - Cualquier otra actividad regulada en el RAM, siempre que disponga de las medidas correctoras que se exijan y no se considere incompatible o prohibida.
 - Se consideran expresamente incompatibles o prohibidas en el área las actividades peligrosas señaladas en el Nomenclátor anexo al RAM, excepto garajes, laboratorios, estaciones de servicio y otras actividades análogas en grado mínimo. También se consideran incompatibles aquellas actividades industriales comprendidas en los grupos A y B del Catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, con excepción de las actividades agrícolas y agro-industriales.
- 60.3.- Los locales se ajustarán, en general, a las siguientes condiciones:
- Todos los locales deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, para lo que se preverán huecos a menos de 3 m del fondo del local, en el caso de ser éste ciego. Estos locales tendrán iluminación y ventilación natural, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie en planta. No obstante, se admite la iluminación y ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá el correspondiente proyecto técnico.
 - Los pasillos y escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,00 m en todo su recorrido, pudiendo reducirse, en áreas de servicio, a 0,90 m.
 - Deberá existir obligatoriamente un aseo, dotado de inodoro y lavabo, como mínimo, suficiente para los trabajadores y usuarios, aseos que serán independientes para cada sexo a partir de locales con más de 300 m² de superficie (medida conforme al apartado 51.3.1. En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

- Los locales cumplirán, además, las condiciones de transmisión y aislamientos térmico y acústico exigidas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y de las Normas Básicas de la Edificación aplicables, y dispondrán de las medidas correctoras adecuadas que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad del vecindario, por lo que no se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a los límites que se señalen.
- Asimismo, deberá tenerse en cuenta, en su caso, la normativa sectorial aplicable, como el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico; Real Decreto 706/1986, de 7 de marzo, el Real Decreto 1.316/1986, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 1.403/1986, de 9 de mayo, por el que se aprueba la norma sobre señalización de seguridad en los centros y locales de trabajo; Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, por el que se regula la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes; Ley 20/1986, de 14 de mayo, del Régimen jurídico básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos; la Reglamentación Técnico-Sanitaria sobre "Condiciones Generales de Almacenamiento (no frigorífico) de Alimentos y Productos Alimentarios"; Real Decreto 1.316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 88/1990, de 26 de enero, sobre protección de los trabajadores mediante la prohibición de determinados agentes específicos o determinadas actividades, etc..

60.4.- Como usos básicos industriales o de servicios se consideran los siguientes tipos:

a) Categoría 1ª: Industria artesanal:

Comprende aquellas actividades de escasa entidad industrial y con bajo nivel de molestia, que no sean insalubres ni nocivas, por lo que coinciden generalmente con los pequeños talleres de explotación familiar, como ebanistería, preparación de alimentos, carpintería, reparación de pinturas o carrocerías de automóviles, etc., y, en general, los oficios regulados por el Decreto autonómico 599/1985, de 20 de diciembre, por el que se regula la actividad del artesano en la Comunidad Autónoma de Canarias, concretados en su Repertorio de Ordenes de 14 de enero de 1986 y 12 de junio de 1992, excepto aquellas actividades consideradas incompatibles en el apartado anterior.

Se fija un nivel sonoro máximo de 65 dBA en el ambiente interior del edificio y 50 dBA en el exterior, medido al borde de la acera inmediata a la fachada del edificio.

La opacidad de cualquier emisión no será superior al 20% ó 1 Ringelmann.

No se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a 15 Pals en la zona próxima al elemento generador, 10 Pals en el local de ubicación, 5 Pals en la zona exterior de la industria, y 3 Pals en el espacio exterior público). La opacidad de los humos, en su caso, será inferior al 10%.

b) Categoría 2ª: Industria pequeña:

Comprende aquellas actividades con bajo nivel de molestia, insalubridad o nocividad, que sólo requieran disponer de ligeras medidas correctoras.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 70 dBA en el ambiente interior y 55 dBA en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada del edificio.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1 Ringelmann, en funcionamiento, ni de 1,5 Ringelmann, en arranque.



Estos usos no podrán utilizar una superficie de parcela superior a 2.000 m².

c) Categoría 3ª: Industria mediana:

Comprende aquellas actividades con cierto nivel de molestia, insalubridad o nocividad, que requieran específicas medidas correctoras, superiores a las ligeras de la categoría anterior.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 75 dBA en el ambiente interior y 55 dBA en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada del edificio.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1,5 Ringelmann, en funcionamiento, ni de 2 Ringelmann, en arranque.

d) Categoría 4ª: Almacén:

Comprende aquellas actividades industriales de bajo nivel de molestia, destinadas a la conservación, guarda y distribución de productos, incluyendo tanto la venta al por mayor como al por menor.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 70 dBA en el ambiente interior y de 50 dBA en el ambiente exterior, medido al borde de la acera inmediata a la fachada.

No se establece limitación alguna respecto a la superficie de la parcela a utilizar para este uso, salvo las deducidas del parcelario.

60.4.- La localización de las diferentes categorías del uso industrial se atenderá a las siguientes limitaciones por razón de su situación:

Manzana A-1: Categorías 3ª y 4ª, aunque se admiten las restantes categorías mediante un Estudio de Detalle que establezca una nueva parcelación, acorde con la modulación establecida para las restantes manzanas y las condiciones del subapartado 46.1.d).

Manzanas B-1 y C-1: Categorías 1ª y 4ª.

Manzanas D-1 y E-2: Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

60.5.- Los usos complementarios se ajustarán a las siguientes limitaciones:

a) En las manzanas A-1 y E-2 se tolera una vivienda (para portero, vigilante o propietario) por industria o parcela, que no podrá ubicarse en sótano ni semisótano ni tener una superficie útil superior a 100 m². Deberá estar incorporada al conjunto del edificio principal, sin posibilidad de constituir un edificio o propiedad independiente (en cuanto a la Propiedad Horizontal).

b) Servicios públicos: Podrán ocupar cualquier parcela. Se entienden por servicios públicos los usos gestionados por la Administración Pública, como estafeta de correos, oficinas de información, locales de mantenimiento y servicios (gestión de basuras e instalaciones de infraestructura).

c) Se prohíben los usos de espectáculos, deportivo, comunitario, sanitario-asistencial y docente, salvo que tengan relación directa con el uso industrial específico y únicamente para los empleados o personal de la industria, excepto en la artesanal.

60.6.- Los ruidos en el ambiente interior deberán ajustarse a los límites de transmisión señalados más arriba.

El nivel de ruido de fondo no podrá ser superior a 50 dBA, para lo que se tomarán las medidas de insonorización necesarias. En las oficinas y espacios de administración, así como en las proximidades de la vivienda del personal, este ruido de fondo no será superior a 40 dBA.

60.7.- Para conseguir los límites fijados para el ruido en el ambiente exterior, los elementos constructivos deberán poseer un aislamiento acústico eficaz. Si fuere necesario, se prevenirán las correcciones necesarias en los sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el perfecto cierre de los huecos previstos.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, torres de refrigeración, aparatos elevadores, servicios de la industria y cualquier maquinaria que se instale, deberán aislarse de

tal manera que se consigan los niveles de transmisión sonora requeridos.

- 60.8.- Los valores máximos tolerables de las vibraciones se ajustarán a los siguientes límites:
- En la zona próxima (radio de 1,5 m desde el borde de la máquina) al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
 - En el local donde se encuentre ubicado el elemento generador de vibraciones: 16 Plas.
 - En la zona exterior al edificio en la parcela: 7 Pals.
 - En la vía o espacios públicos: 5 Pals.

Para conseguir la menor incidencia de la transmisión de ruidos y vibraciones, el anclaje de toda máquina se realizará en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados. No se permitirá el anclaje directo de la maquinaria ni de sus soportes o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras o forjados de separación entre locales de usos o actividad distintos.

- 60.9.- Al margen de las inspecciones que procedan por los Organismos Públicos competentes, el Ayuntamiento deberá comprobar obligatoriamente, en la inspección previa al otorgamiento de la Licencia de Apertura, el cumplimiento de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en cuanto a la producción de emisiones gaseosas, vertidos de aguas residuales, vibraciones, etc..

Apartado 61. Uso de equipamiento social.

- 61.1.- En esta zona se admiten los usos básicos de administración, oficinas y comunitario, como salas de conferencias y reunión, biblioteca, religioso, etc..
- 61.2.- Como usos complementarios se admite la vivienda para el portero o vigilante, espectáculos, sanitario-asistencial y docente, aunque estos usos no podrán ocupar más del 50% de la superficie edificable de la parcela, al margen de que la superficie útil de la vivienda no superará los 100 m². Se tolera el uso de garajes, siempre que no afecte a las fachadas.
- 61.3.- Las condiciones de los locales y del uso administrativo o de oficina serán las siguientes:
- Se incluyen en este uso los locales en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquiera otra actividad administrativa pública o privada, así como sus archivos, salas de reunión y otros espacios complementarios.
 - Estos locales se ajustarán a las siguientes limitaciones:
 - Los locales situados en semisótanos tendrán acceso a través de una escalera con meseta de 1 m de fondo mínimo, al nivel del batiente. La escalera tendrá un ancho mínimo de 1 m.
 - Las escaleras que sirvan a varios locales, independientes o no, con más de 400 m², tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.
 - Cualquier local tendrá una altura libre mínima de 2,70 m, excepto en las oficinas situadas en sótano que, además de estar vinculadas necesariamente al local inmediato superior, tendrán una altura libre superior a 3 m.
 - La iluminación y ventilación de estos locales se regirá por las limitaciones señaladas en el apartado anterior, al igual que las condiciones de los servicios sanitarios.
 - En las oficinas profesionales se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren aplicables.
- 61.4.- Las condiciones de los locales y de los usos comunitarios se ajustará a las siguientes:
- Estos locales cumplirán su reglamentación específica, según la actividad que se desarrolle. De todas formas, deberán ajustarse a las condiciones establecidas para el uso comercial y sus instalaciones cumplirán las aplicables al uso industrial-artesanal.
 - Las escaleras utilizables por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30, m para actividades que empleen más de 500 m², y de 1 m, para superficies menores.

Apartado 62. Uso de equipamiento comercial.

- 62.1.- Se admiten, en esta zona, los usos básicos correspondientes a comerciales de cualquier tipo, incluso bares, restaurantes, cafeterías y análogos.
- 62.2.- Como usos complementarios se admiten los de oficina, administrativo, exposiciones y servi-

cios públicos, que no podrán ocupar más del 50% de la superficie edificable de la parcela.

62.3.- Las condiciones de los locales y del uso comercial tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Los locales destinados a la venta al público cumplirán, además de otras limitaciones específicas (como distancias, en farmacias), las siguientes condiciones:
- b) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni comunicar directamente con ninguna vivienda.
- c) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m, en las zonas de público, pudiendo tener 2,70 m en sótanos y semisótanos.
- d) Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1 m.
- e) La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación tendrá una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, con excepción de los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá proyecto detallado de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado, que se tramitará por su normativa específica.
- f) Los locales cumplirán las condiciones de evacuación y protección contra incendios previstas en la NBE-CPI-91 vigente.
- g) Asimismo, se exigirán a estos locales las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc..
- h) Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para mujeres y hombres. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse un vestíbulo o zona de aislamiento.
- i) Las zonas destinadas a otros usos, como cafetería, restaurante, bar, etc., se regularán por su normativa específica, siguiendo el criterio expuesto en el apartado 61.
- j) En ciertos locales específicos deberá tenerse en cuenta la normativa de aplicación, como el Real Decreto 381/1984, de 25 de enero, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria del Comercio de Minoristas de Alimentación.

Apartado 63. Uso de equipamiento deportivo.

63.1.- Como uso básico se admite únicamente el deportivo en cualquiera de sus modalidades.

63.2.- Los usos complementarios se restringen a los vestuarios y aseos, así como al bar-restaurante, que no podrá ocupar más de 60 m² de superficie destinada a los usuarios, ni 150 m² para los locales auxiliares, como cocina, almacén, despensa, etc..

Apartado 64. Uso viario o del sistema local de comunicaciones.

64.1.- Como uso básico sólo se admite el tráfico o tránsito de vehículos y peatones, así como el estacionamiento de aquéllos en los lugares adecuados.

64.2.- Como usos complementarios se permite el correspondiente al mobiliario urbano e instalaciones de servicios urbanos (parada de autobuses y su protección, cabinas telefónicas, papeleras, alumbrado público, señalización de tráfico, etc.).

64.3.- No se permiten los restantes usos, como kioscos, depósito o colocación de materiales, ni incluso temporalmente, pérgolas, bancos, casetas y análogos.

Apartado 65. Uso del sistema de espacios libres de uso y dominio público.

65.1.- Como uso básico se admite únicamente el disfrute del espacio e instalaciones correspondientes, incluyendo el uso de bancos, pérgolas, paseos, etc..

65.2.- Como usos complementarios se admiten los derivados de iniciativas públicas, tales como servicios higiénicos, juegos infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras privadas de explotación, como kioscos para periódicos, flores o estancos, que no ocupen más de 20 m² construidos en ZV-1, 2 y 4.

65.3.- Se admite, asimismo, la implantación de los servicios de infraestructura, como centros de transformación, telefónicos, casetas de depuración, etc., en la categoría ZV.5.

65.4.- En la zona de protección de carreteras ZV.3 y 5 o de servidumbre a que se refiere el

artículo 26 LCC (franja de 25 m de ancho a partir del borde exterior de la zona de dominio público de la carretera), sólo se permitirán, en precario, el uso de aparcamiento y la plantación de especies vegetales, previa autorización del titular de la carretera o del Ayuntamiento, en su caso, y los usos de ocupación temporal (artículos 71 y 72 RCC).

PARTE V: OTRAS DISPOSICIONES.

Apartado 66. Prescripciones observables en la ejecución de obras.

66.1.- En la ejecución de cualquier obra o instalación deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir un vado protector en la acera, caso de precisarlo.
- b) Conservar la vía pública y las aceras libres de materiales y elementos de construcción de la obra.
- c) Colocar y mantener en buen estado la valla y elementos de precaución de la obra.
- d) Observar las normas de carga y descarga, limpieza y retirada de escombros y materiales de obra.
- e) Reparar todos los desperfectos ocasionados, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las garantías pertinentes y condicionar la licencia de Primera Ocupación.
- f) Evitar las molestias y afecciones al medio circundante mediante el regado de los viales y desmontes.

66.2.- En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la normativa sectorial de aplicación, como el Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero, sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra y, en particular para las grúas torre, lo previsto en la Orden de 28 de junio de 1988, además de que su puesta en servicio se ajustará al Real Decreto 2.135/1980, de 26 de septiembre, justificando el cumplimiento de las condiciones de la Norma UNE-58-101-80.

Apartado 67. Cimentaciones.

67.1.- Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública podrá elevarse hasta una altura de 0,60 m, sin que pueda sobrepasarse esta medida en ningún caso.

67.2.- No se permite que ninguna parte de la cimentación ni de los muros de sótano sobresalga del plano vertical de la alineación del vial.

Apartado 68. Zócalos.

68.1.- Las fachadas de las plantas bajas de las edificaciones y los cerramientos que lindan con la vía pública han de ser de materiales de buena calidad y dureza suficiente para asegurar su conservación. En caso contrario, deberá disponerse un zócalo de material pétreo hasta una altura mínima de 0,50 m sobre la rasante, en todos sus puntos.

Apartado 69. Derribos.

69.1.- Los derribos han de efectuarse precisamente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros desde más de 2 m de altura y sin tomar medidas de precaución y contra el levantamiento de polvo. En el interior de los edificios, no obstante, pueden hacerse derribos a cualquier hora, con tal que no lleguen ni el polvo ni el ruido a la calle, a cuyo efecto se procederá a regar los escombros, como mínimo.

Apartado 70. Vertidos.

70.1.- Los escombros procedentes de derribos, o de cualquier clase de obras, han de transportarse

a los vertederos designados por el Ayuntamiento, en vehículos convenientemente cubiertos, con el fin de que no se produzcan polvo o caída de materiales a la vía pública durante el transporte.

- 70.2.- Cuando se solicite licencia para vertido de tierras en un terreno, el interesado presentará planos que señalen con precisión su emplazamiento, a fin de que el Ayuntamiento pueda estudiar previamente las condiciones del lugar y fijar, en consecuencia, la cota máxima a que debe llegar el vertido y los desagües que fuese preciso disponer para que las aguas de lluvia no perjudiquen las fincas colindantes o la vía pública.
- 70.3.- Los efluentes y residuos sólidos de las actividades industriales no podrán verterse directamente a la red pública de alcantarillado, sin que antes se lleve a cabo su tratamiento y depuración reglamentarios. Además de la normativa referida en el subapartado 60.3, deberá tenerse en cuenta la legislación correspondiente a cada actividad, respecto a los vertidos señalados, así como la Orden de 12 de noviembre de 1987 modificada parcialmente por Orden de 25 de mayo de 1992), sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales, y el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Decreto Territorial 174/1994, de 29 de julio.

Apartado 71. Afecciones a calles, instalaciones o espacios públicos.

- 71.1.- En aquellas parcelas en las que sus límites ofrezcan disposiciones ataludadas con respecto a las vías públicas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los terrenos colindantes.
- 71.2.- En el caso de desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela o el muro de contención necesario, ha de tenerse en cuenta el empuje de las tierras y su drenaje.
- 71.3.- En el caso de terraplenes ataludados, si se quiere evitar el talud, deberá sustituirse por un muro de contención que asegure la estabilidad de las tierras y sobre cuya coronación vaya el cerramiento. Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas precauciones hacia la vía, siendo el promotor de las obras responsable de los desperfectos que se ocasionen y quien deba restituirlos perfectamente.
- 71.4.- No se permite el almacenamiento de materiales o escombros en la vía o lugares públicos, ni la carga o descarga de elementos de construcción fuera de las horas que fije el Ayuntamiento.
- 71.5.- En ningún caso, se admitirá el vertido de líquidos o sólidos solubles o miscibles en el agua directamente a la vía o espacios públicos, ni aún el procedente de los canalones de desagüe de los edificios, sus cubiertas, espacios libres de parcela o jardines.
- 71.6.- Se prohíbe pasar vehículos sobre las aceras sin protegerlas adecuadamente con planchas metálicas, que tendrán el adecuado espesor y rigidez para evitar el deterioro de la acera, aspecto que deberá comunicarse con la suficiente antelación al Ayuntamiento.
- 71.7.- Cualquier obra que se lleve a cabo, con independencia del pago de los derechos correspondientes, comportará el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que se ocasionen en la vía pública.

Apartado 72. Supresión de barreras urbanísticas.

- 72.1.- En general, la urbanización de las vías, jardines y espacios públicos, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables por los minusválidos, atendiendo a los artículos 54 y siguientes de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos. Para ello, el trazado de los itinerarios públicos se realizará de forma tal que los desniveles de sus perfiles longitudinales y transversales puedan ser utilizables sin problemas por personas con movilidad reducida. Para ello, la parte destinada a peatones será tal que permita el cruce de dos personas, una de ellas en silla de ruedas, y en todo caso el paso de una silla de ruedas en los estrechamientos, que no podrán tener una longitud superior a 1 m.
- 72.2.- Los pavimentos de los itinerarios peatonales, tanto en viario como en los espacios públicos, jardines, etc., serán duros, antideslizantes y sin resaltes que impidan o dificulten

el paso de personas con movilidad reducida.

La altura máxima del bordillo en aceras o zonas análogas será de 12 cm.

Los bordillos tendrán los cantos redondeados con un radio mínimo de 1 cm o bien serán achaflanados en 2 cm. En los frentes de los vados peatonales, cruces de calles, paradas de autobús o cualquier obstáculo, desnivel o elemento potencialmente peligroso de los espacios públicos, se colocarán franjas de pavimento de 1 m de ancho, constituidas con material de textura o grafiado en relieve distintos. La pendiente de los vados peatonales no será superior al 12% y su longitud no será inferior a 1,50 m.

72.3.- Los alcorques, registros de instalaciones y desagües estarán enrasados con el pavimento, bien mediante rejillas u otros elementos que impidan el tropiezo de personas con dificultades para moverse.

Las aceras tendrán una pendiente transversal no superior al 2%.

72.4.- Las escaleras tendrán directriz recta, con peldaños contruados de material antideslizante y sin resaltes sobre la tabica o contrahuella.

La anchura de las escaleras será, como mínimo, de 1,20 m, con peldaños de huella superior a 32 cm y altura de tabica inferior a 15 cm. El número máximo de escalones no será superior a doce, debiendo tener descansillos, en su caso, con longitud no inferior a 1,20 m y pendiente inferior al 2%.

72.5.- Las rampas o sendas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y estarán pavimentadas con material indeformable y antideslizante; si son de tierra tendrán una compactación superior al 90% Proctor y se completarán con plataformas o rellanos de hormigón, asfalto u otro material indeformable de 1,50 m de longitud mínima.

72.6.- Las plantaciones y la colocación de elementos verticales se efectuarán de modo que ni éstos ni sus ramas o troncos inclinados invadan los caminos o sendas a alturas inferiores a 2,10 m.



PARTE TRANSITORIA

Apartado 73. Disposiciones sobre actuaciones anteriores.

- 73.1.- Las construcciones con licencia municipal que se encuentren en el ámbito de aplicación del Plan Parcial deberán ajustarse a las condiciones de la licencia concedida en su día, por lo que, en el caso de no ajustarse a las determinaciones o limitaciones establecidas en el Plan Parcial, se considerarán calificadas como fuera de ordenación, con los efectos previstos en los artículos 60 y 61 LS.
- 73.2.- Los usos que se lleven a cabo en instalaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, siempre que se encuentren autorizados y se ajusten a las condiciones y medidas correctoras especificadas en su momento, podrán seguir ejerciéndose ininterrumpidamente.
- 73.3.- Las obras ejecutadas sin licencia municipal antes de la entrada en vigor del presente planeamiento, comportará la solicitud de la correspondiente licencia de legalización, que deberá ajustarse a estas Ordenanzas, en el plazo de dos meses, o proceder a la restauración del orden urbanístico alterado, en su caso, por los correspondientes promotores o propietarios.
- 73.4.- Los desajustes, relativos a la edificación o a los usos implantados, que se adviertan en las actuaciones amparadas en licencia municipal, pero que discrepen en algún aspecto de la normativa entonces vigente o de las condiciones de la licencia, comportarán la exigencia de proceder a la ejecución del correspondiente ajuste, dentro del plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan Parcial, quedando en caso contrario la edificación o el uso calificado como fuera de ordenación o el uso clausurado automáticamente.
No obstante, esta actuación, para ser efectiva respecto al particular afectado, exigirá el previo requerimiento municipal.
- 73.5.- Se entiende que existen desajustes con la normativa anterior aplicable si la edificabilidad o volumetría, altura, retranqueos o cualquier otro parámetro limitativo, excede del fijado por tal normativa en más de un 10%; para los volados, muros de cerramiento de parcelas o elementos análogos, en un 20%, mientras que para los usos, terminación de fachadas y cubiertas y los aspectos relativos a la normativa higiénico-sanitaria, como ventilación, iluminación, aseos, etc., deberá cumplirse íntegramente la normativa exigible.

PARTE ANEJA

Apartado 74. Fichas Urbanísticas y Croquis.

- 74.1.- Las Fichas Urbanísticas insertadas a continuación tienen carácter normativo.
- 74.2.- Se incluyen, también a continuación, Croquis gráficos de las determinaciones o soluciones propuestas para los diversos parámetros o consideraciones de la edificación, cerramientos de parcela y características del sistema viario. Las dimensiones señaladas en estos Croquis serán vinculantes, quedando el resto como ejemplos estimativos en función de la solución elegida.

En Santa Cruz de Tenerife, a 22 de junio de 1995.

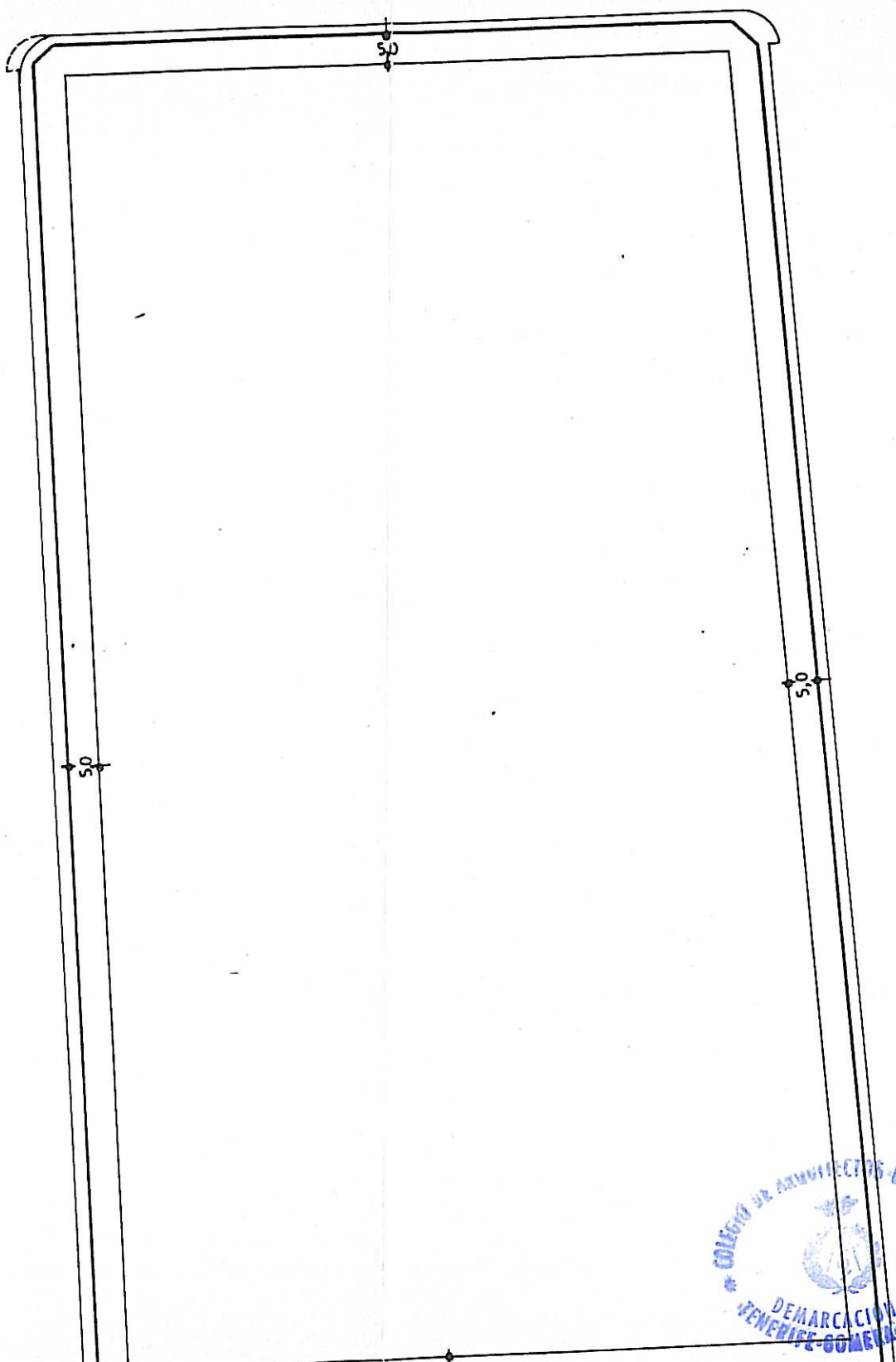
El arquitecto,

fdo.: Lorenzo Sánchez Rodríguez,
Colegiado nº 66 COAC.

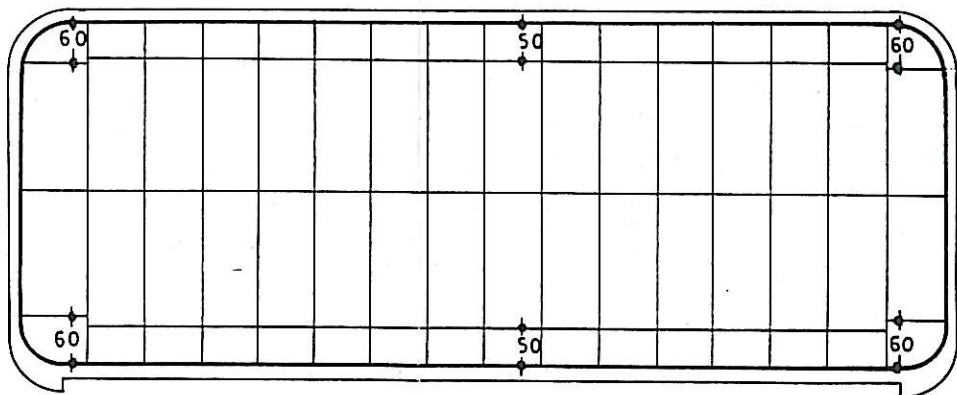
LORENZO SANCHEZ RODRIGUEZ
ARQUITECTO

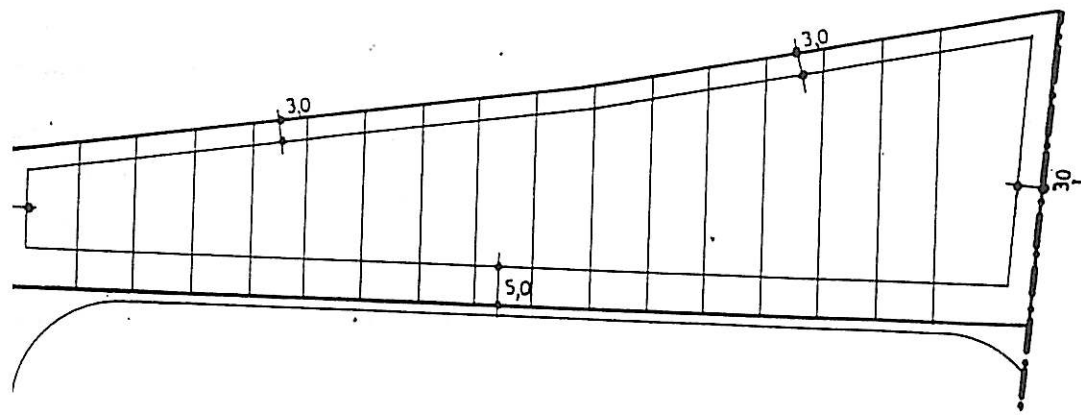
Serrano, 85-1.º - Tlf 287703

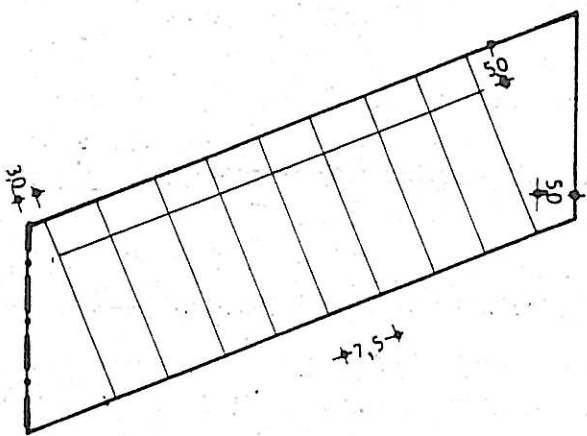
Colegio oficial de arquitectos de las
 delegación de santa cruz de tenerife
 este proyecto requiere el
 trámite establecido en el
 artículo 116 de la ley de
 suelo (r.d. 1 /1982)

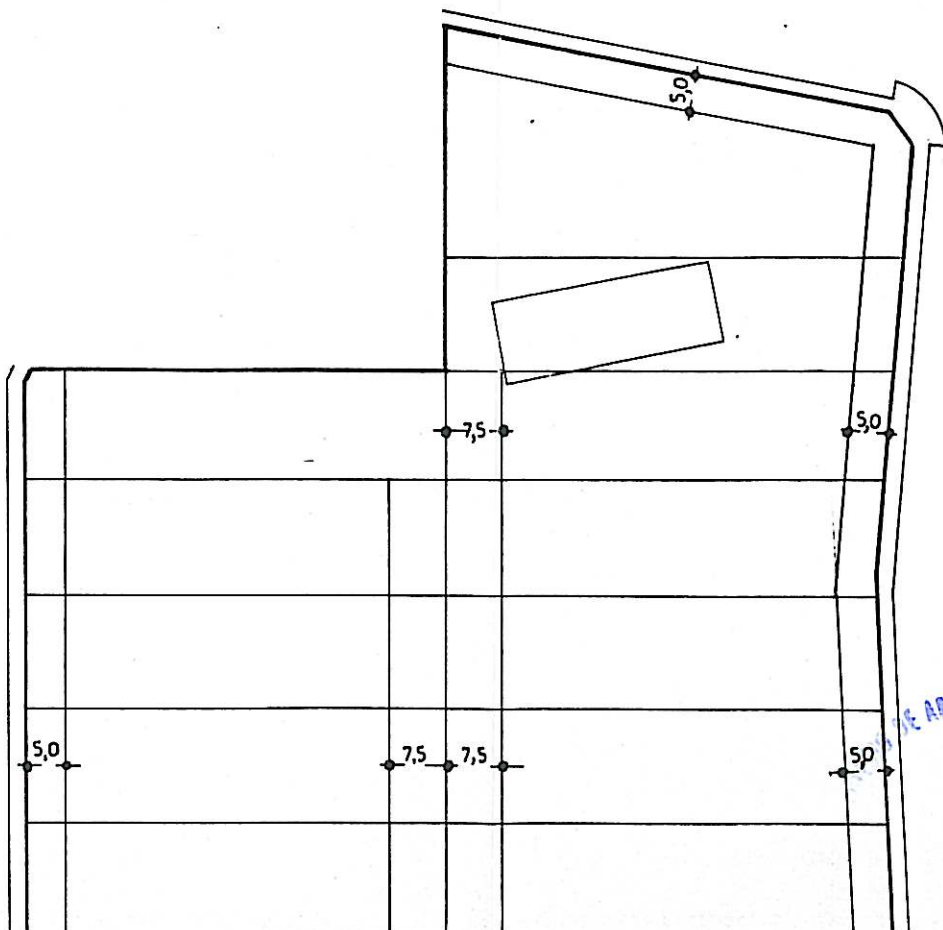


COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CUBA
DEMARCACION DE
FENERIE-GOMERA-MESES

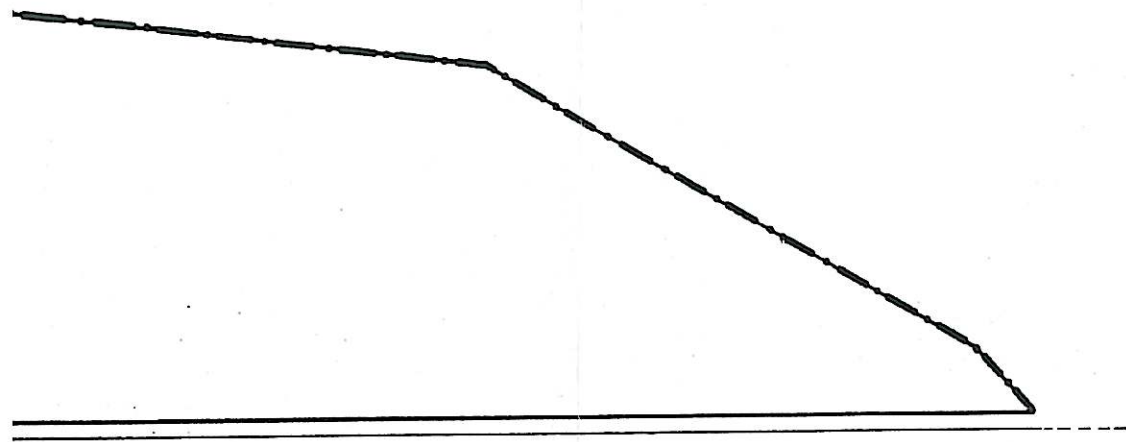


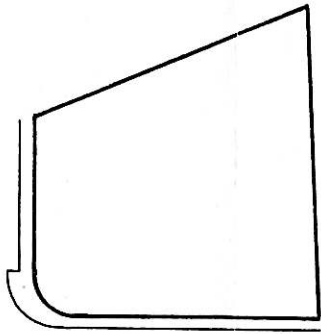


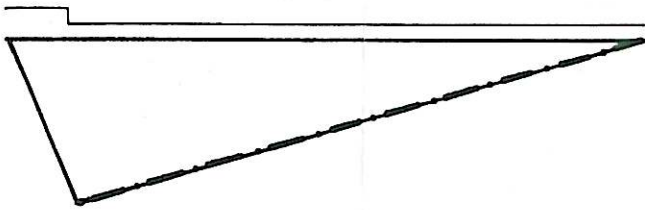


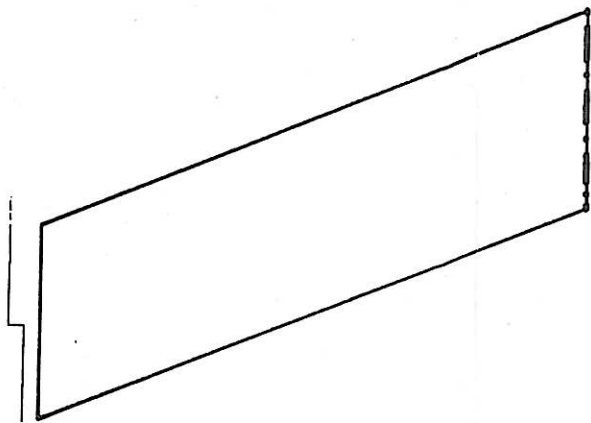


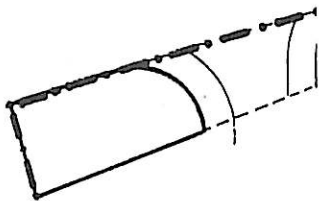
DE ARQUITECTOS DE C...

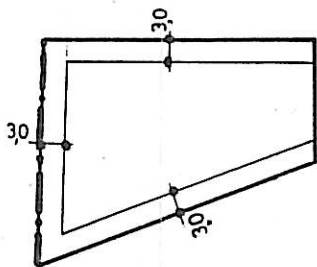


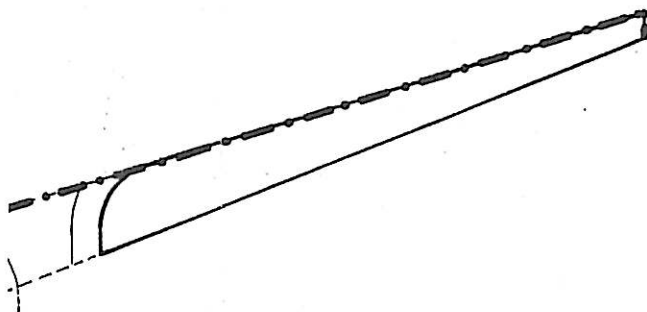




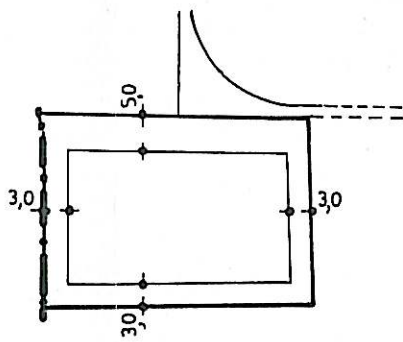








UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY



PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL O
LAS ER

FICHA U
SUBMAN

CONDICIONES GENERALES: Las determinaci
en la Parte II de las Ordenanzas.

CONDICIONES PARTICULARES:

Parámetros aplicables

Zona de equipamiento deportivo

Forma del espacio:

Tipo de edificación:

Alineación de la edificación:

Cerramientos:

Forma y ocupación del suelo:

Submanzana: superficie:

Parcela neta:

Ocupación:

Edificabilidad:

Retranqueos: a vía:

restantes:

Adaptación topográfica: perfiles:

muros:

Edificación:

Número de plantas:

Altura reguladora:

Cuerpos y salientes:

Construcciones sobre altura máxima:

Condiciones de uso:

Básicos:

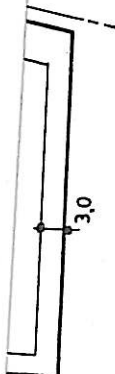
Complementarios:

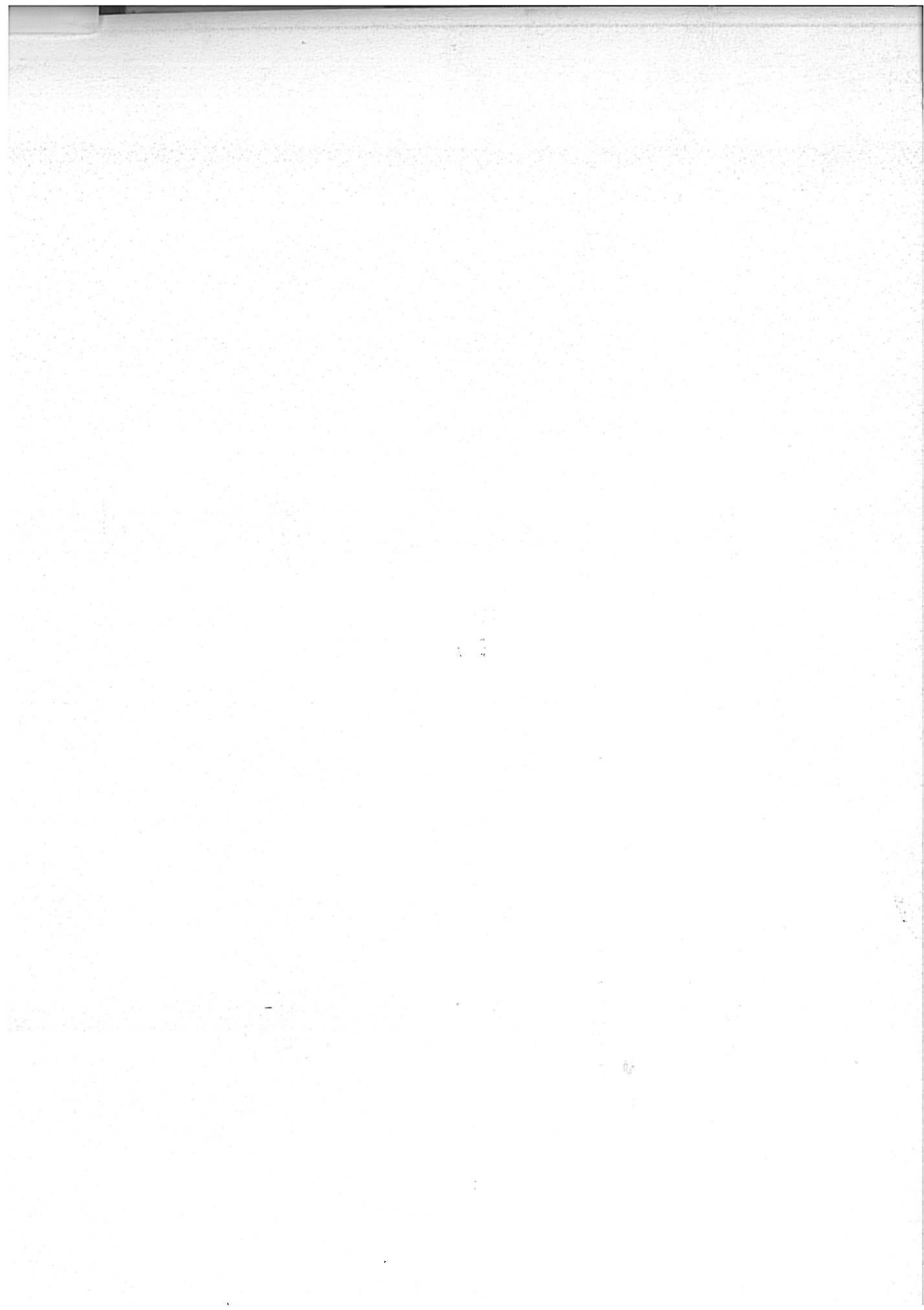
Incompatibles:

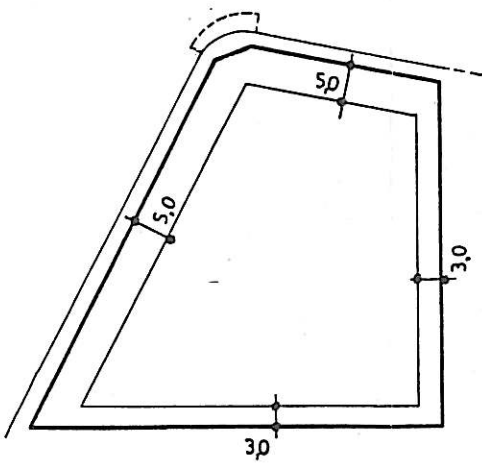
Condiciones higiénico-sanitarias:

Normativa sectorial:

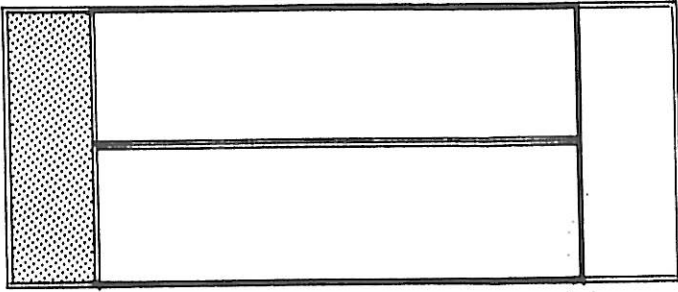
Condiciones estéticas-compositivas:



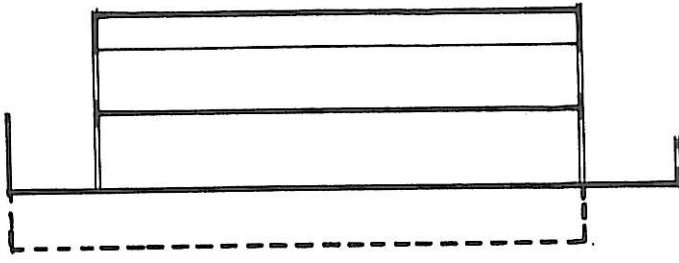




CUPACION DE PARCELA: 85% sobre parcela neta (sin jardín delantero).

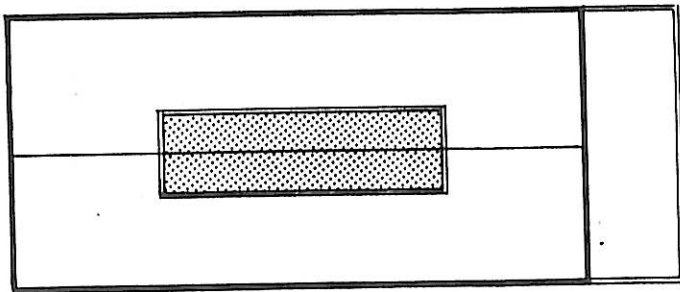


PLANTA

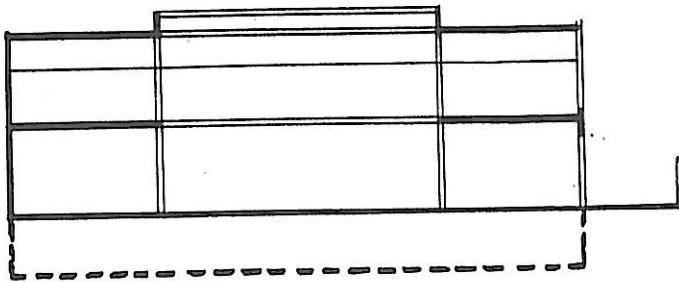


SECCION

Ocupación con patio trasero.



PLANTA

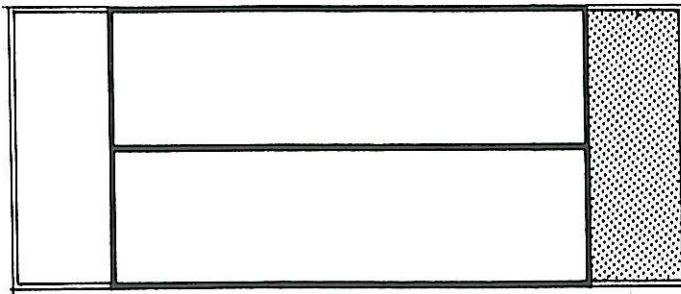


SECCION

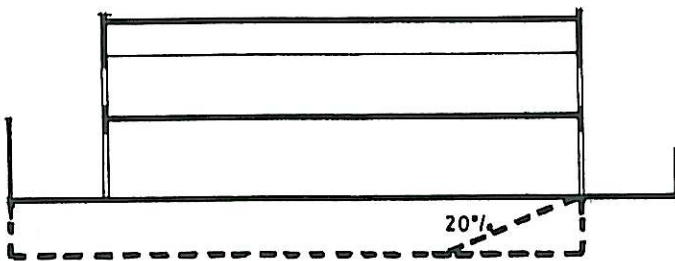
Ocupación con patio interior.

ambas soluciones se permite la cubrición del patio con lucernario o claraboya ventilada

RDIN DELANTERO: 5 m de retranqueo, en general.



PLANTA

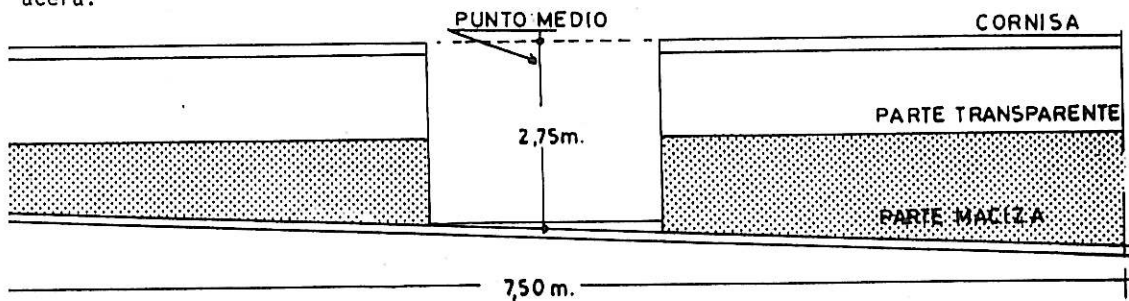


SECCION

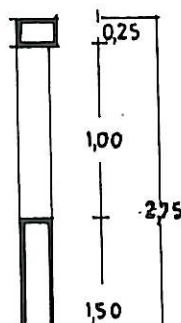
No se permite ningún tipo de ocupación del jardín delantero.

Se plantará un árbol de porte por cada módulo de jardín delantero, según el parcelario tipo.

ARRAMIENTO DEL JARDIN DELANTERO: 2,75 m de altura en el punto medio de la fachada, desde la rasante de acera.

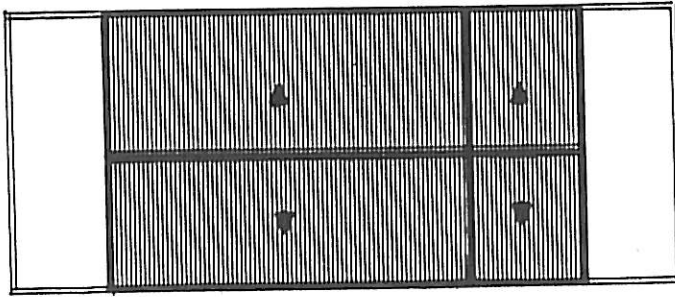


ZADO



SOLUCION DE LA CUBIERTA:

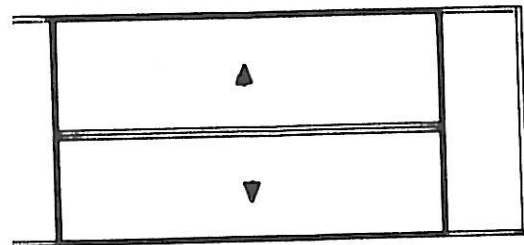
Cubierta tipo:



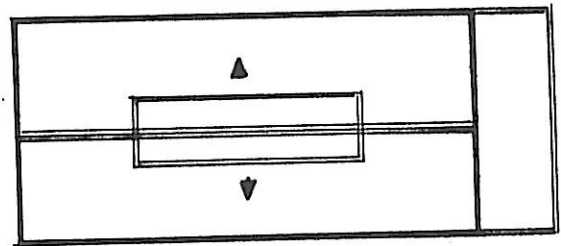
PLANTA

La cubierta se resolverá en su primera crujía (de 6 m de profundidad mínima) a dos aguas.
Se permiten diferentes materiales de acabado, aunque todos deberán ser de color ocre o teja.

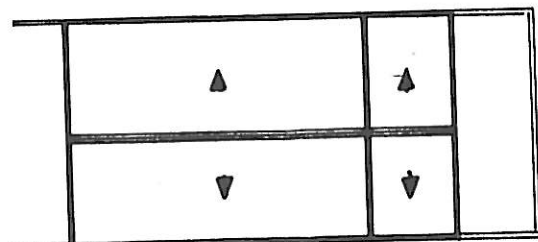
EJEMPLOS DE CUBIERTAS:



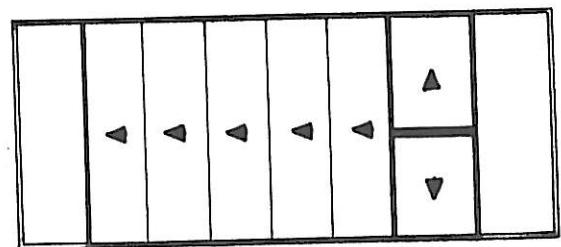
DOS AGUAS



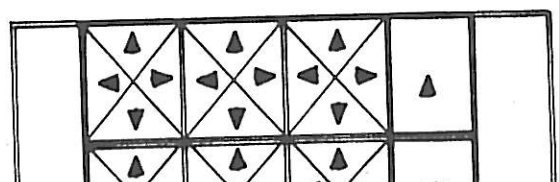
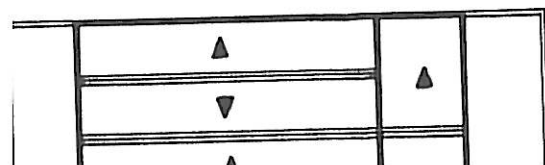
A DOS AGUAS CON LUCERNARIO



DOS AGUAS PARTIDAS

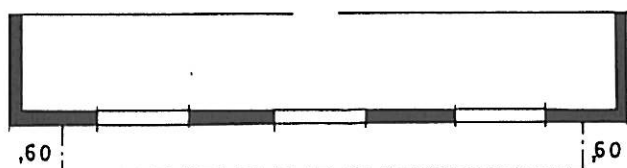
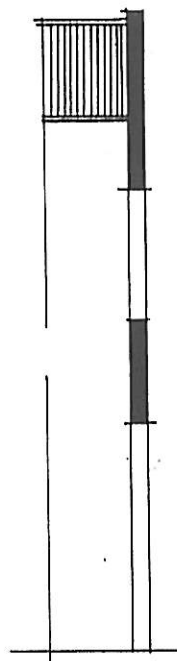
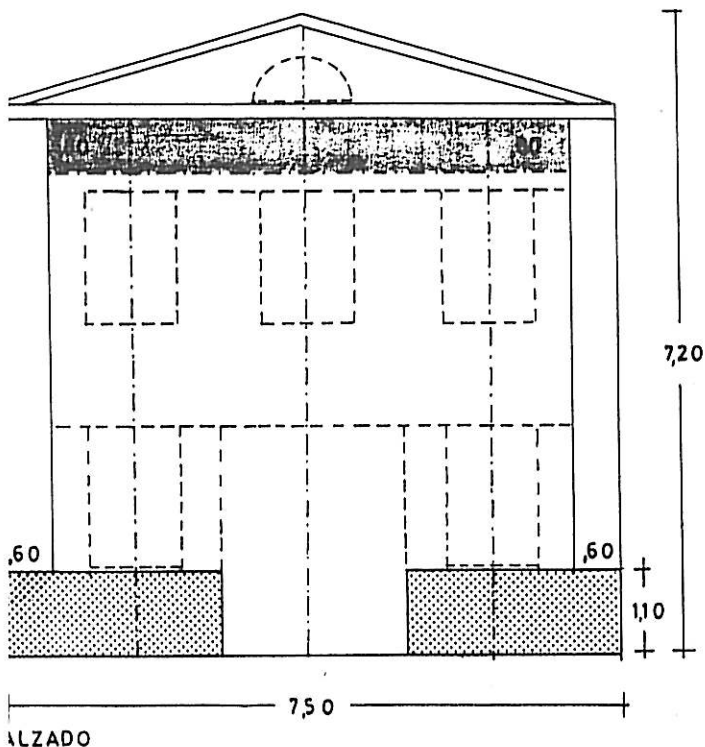


EN DIENTE DE SIERRA



MODELO FORMAL DE FACHADA TIPO: parcela de 7,50 m de ancho.

MODELO DE TRES HUECOS:



PLANTA

Se mantendrá el plano de fachada.

Los huecos irán alineados en vertical con referencia a un eje de simetría y en horizontal, según la alineación del dintel superior.

Se mantendrán machones laterales de 60 cm de altura.

El testero superior se rematará con peto de obra, sin que el material de remate de la cubierta sobresalga en fachada.

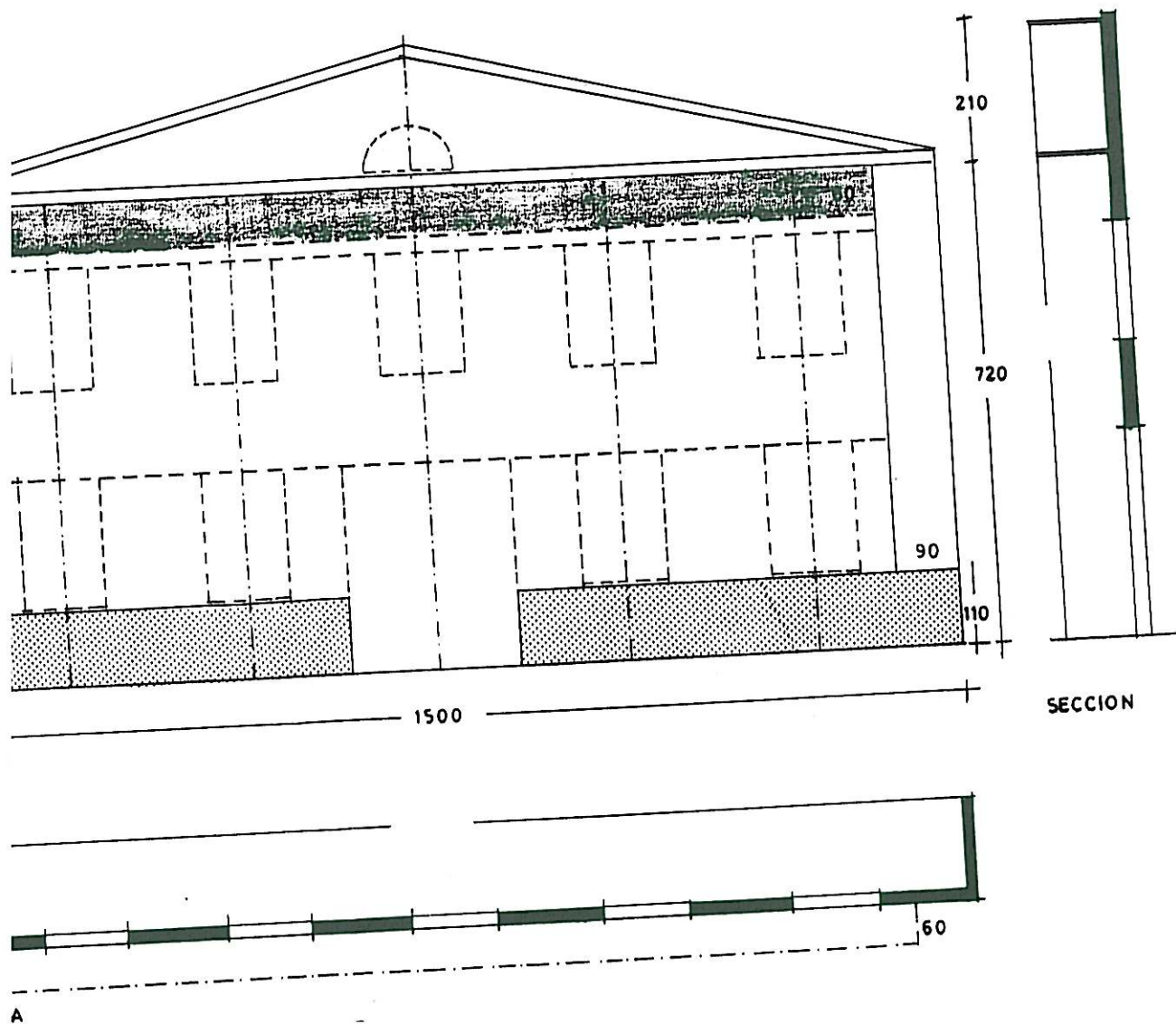
Se permite colocar carteles de propaganda sobre los dinteles de huecos, con una altura máxima de 80 cm y sin que sobresalgan más de 20 cm de la línea de fachada.

La edificación se rematará con un zócalo de 1,10 m de altura.

Los cuerpos volados abiertos tendrán una distancia frontal de vuelo de 60 cm como máximo y una

FORMAL DE FACHADA TIPO: parcela de 15 m de ancho.

DE CINCO HUECOS:



Se mantendrá el plano de fachada.

Los huecos irán alineados en vertical con referencia a un eje de simetría y en horizontal, según la alineación del dintel superior.

Se mantendrán machones laterales de 90 cm de altura.

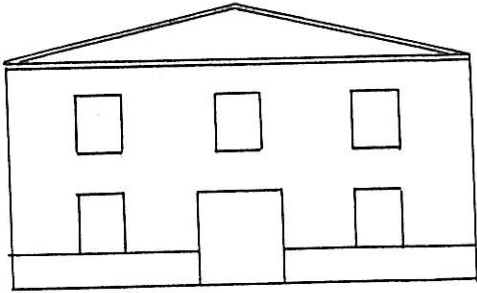
El testero superior se rematará con peto de obra, sin que el material de remate de la cubierta sobresalga en fachada.

Se permite colocar carteles de propaganda sobre los dinteles de huecos, con una altura máxima de 80 cm y sin que sobresalgan más de 20 cm de la línea de fachada.

La edificación se rematará con un zócalo de 1,10 m de altura.

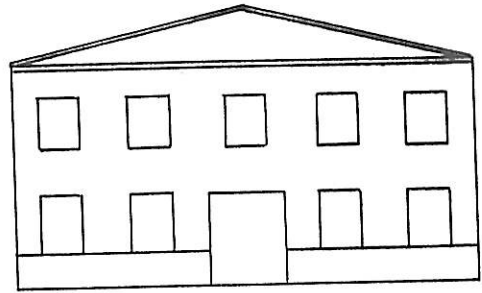
El frontal de vuelo de 60 cm como máximo y una

MODELO DE 3 HUECOS

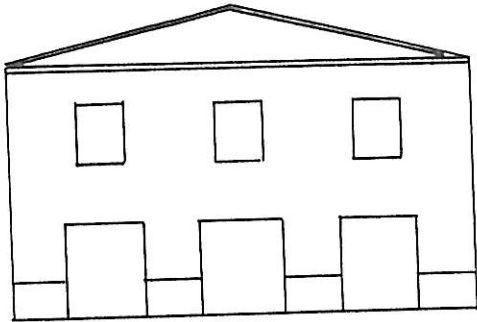


DE VENTANAS

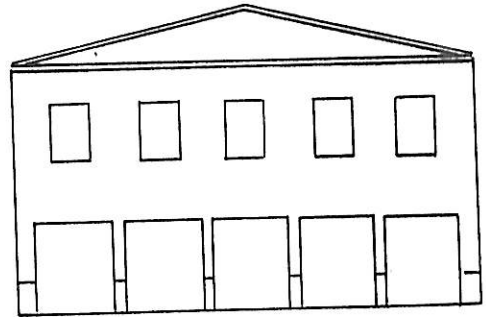
MODELO DE 5 HUECOS



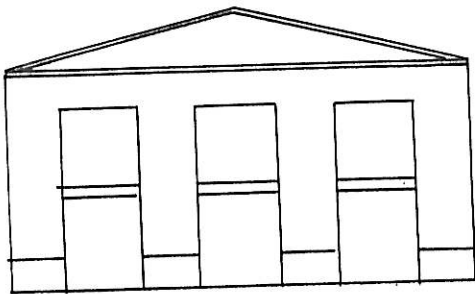
DE VENTANAS



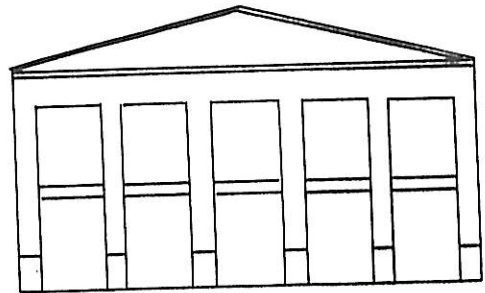
DE PUERTAS



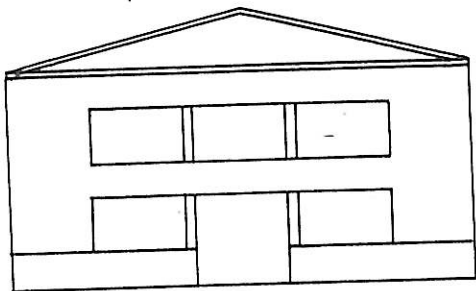
DE PUERTAS



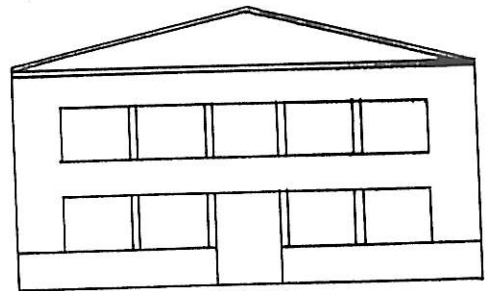
HUECOS EN VERTICAL



HUECOS EN VERTICAL



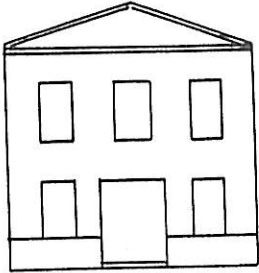
HUECOS EN HORIZONTAL



HUECOS EN HORIZONTAL

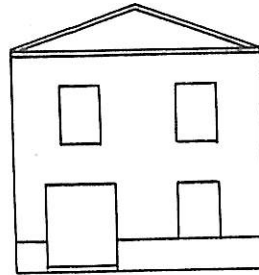
EJEMPLOS ORIENTATIVOS DE COMPOSICION DE FACHADAS: para parcelas de 15 m de ancho.

MODELO DE 3 HUECOS

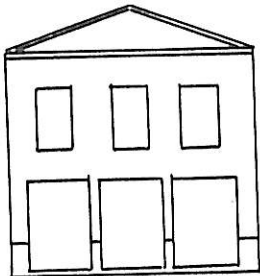


DE VENTANAS

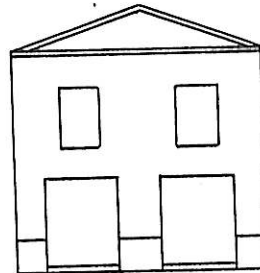
MODELO DE 2 HUECOS



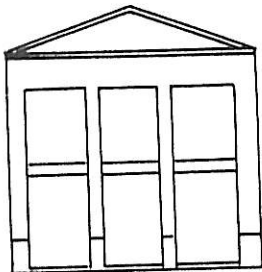
DE VENTANAS



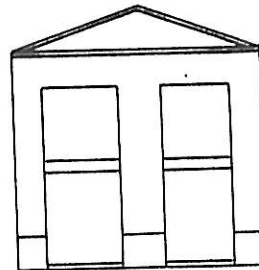
DE PUERTAS



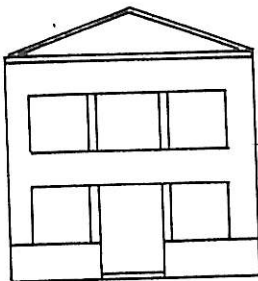
DE PUERTAS



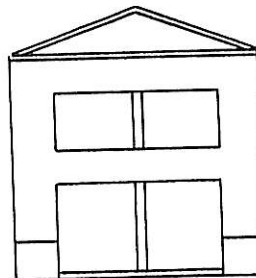
DE HUECOS EN VERTICAL



DE HUECOS EN VERTICAL



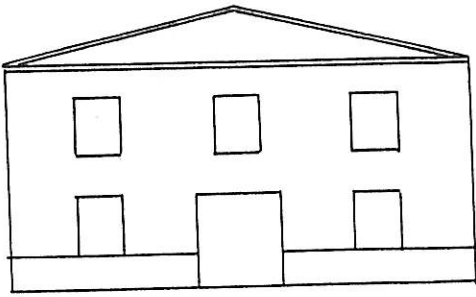
DE HUECOS EN HORIZONTAL



DE HUECOS EN HORIZONTAL

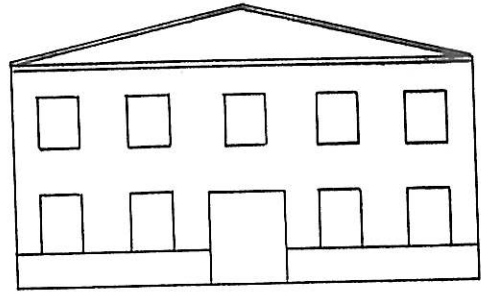
EJEMPLOS ORIENTATIVOS DE COMPOSICION DE FACHADAS: para parcelas de 7,50 m de ancho.

MODELO DE 3 HUECOS

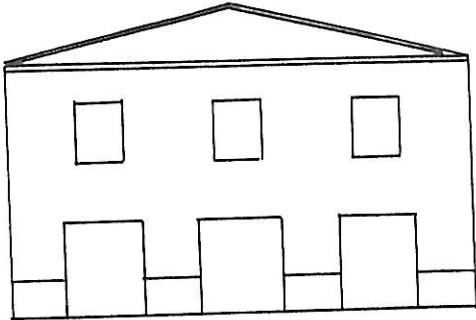


DE VENTANAS

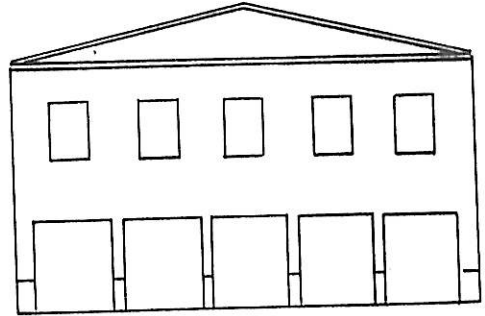
MODELO DE 5 HUECOS



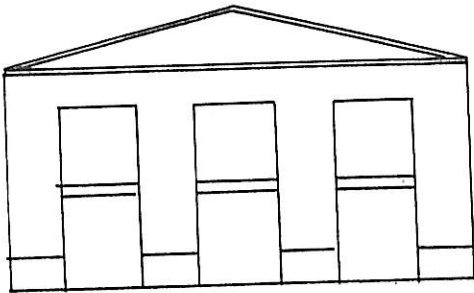
DE VENTANAS



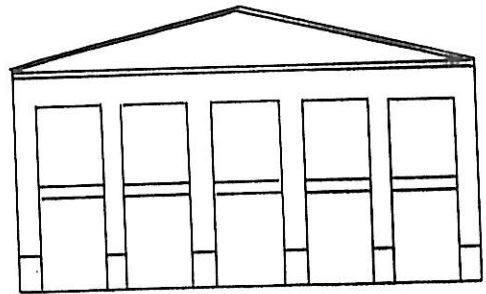
DE PUERTAS



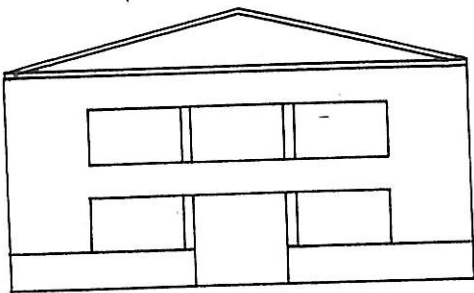
DE PUERTAS



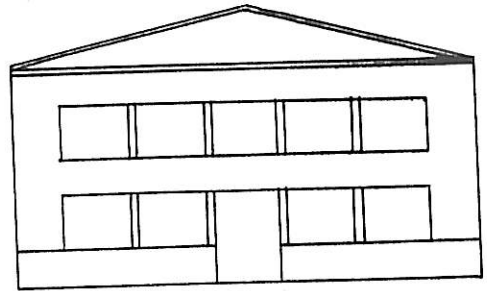
HUECOS EN VERTICAL



HUECOS EN VERTICAL



HUECOS EN HORIZONTAL

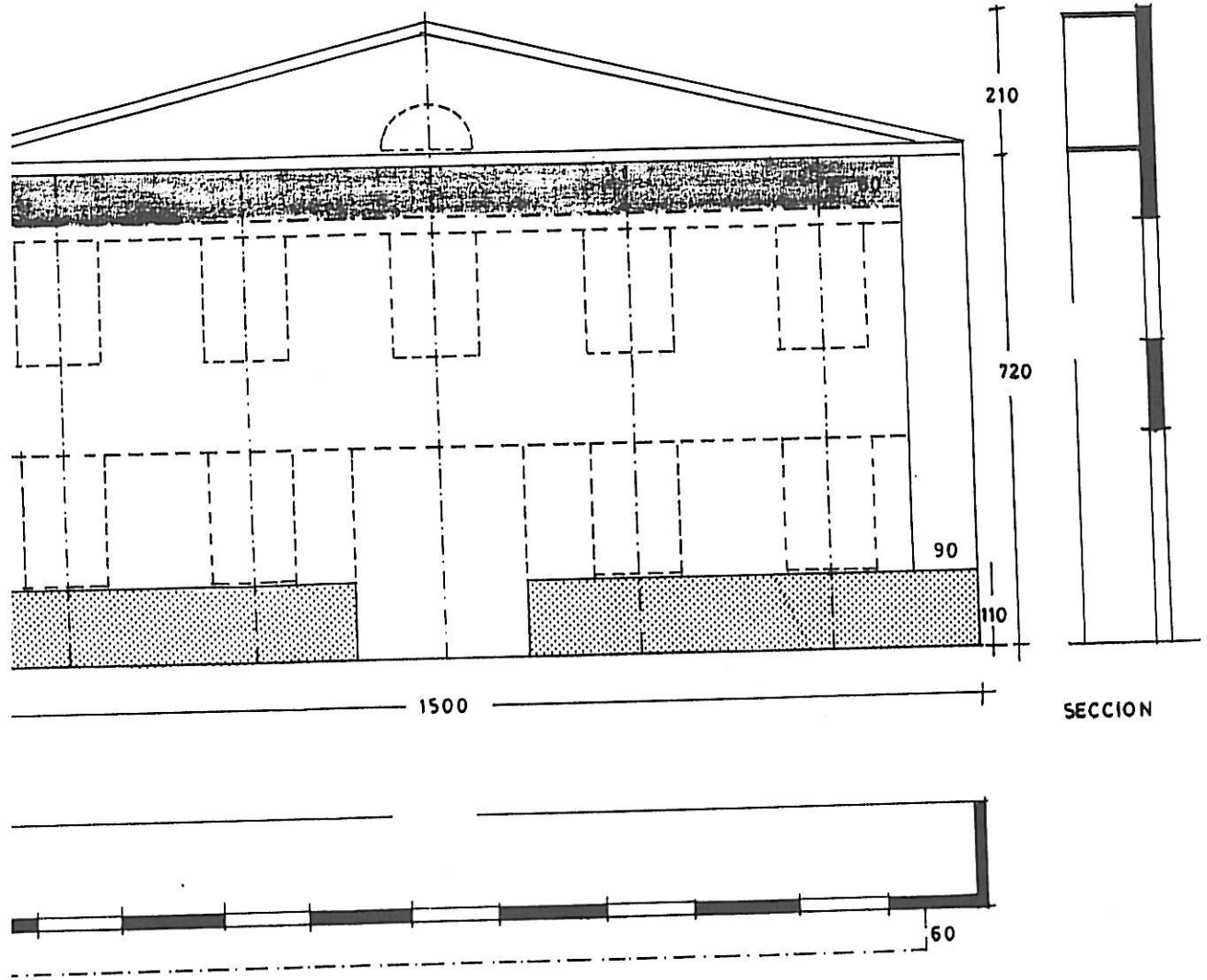


HUECOS EN HORIZONTAL

EJEMPLOS ORIENTATIVOS DE COMPOSICION DE FACHADAS: para parcelas de 15 m de ancho.

FORMAL DE FACHADA TIPO: parcela de 15 m de ancho.

DE CINCO HUECOS:



SECCION

mantendrá el plano de fachada.

Los huecos irán alineados en vertical con referencia a un eje de simetría y en horizontal, según la alineación del dintel superior.

Se mantendrán machones laterales de 90 cm de altura.

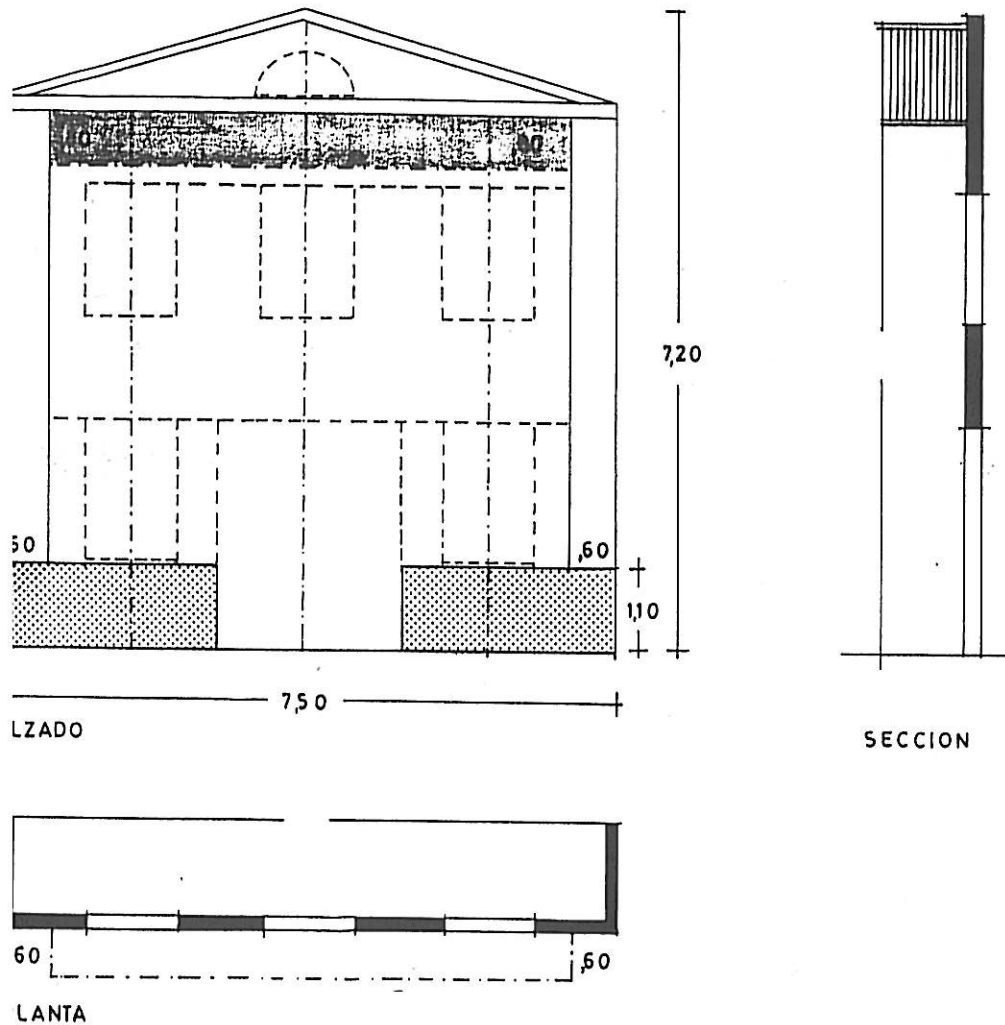
El testero superior se rematará con peto de obra, sin que el material de remate de la cubierta sobresalga en fachada.

Se permite colocar carteles de propaganda sobre los dinteles de huecos, con una altura máxima de 80 cm sin que sobresalga más de 20 cm de la línea de fachada.

Se mantendrá con un zócalo de 1.10 m de altura.

MODULO FORMAL DE FACHADA TIPO: parcela de 7,50 m de ancho.

MODELO DE TRES HUECOS:



se mantendrá el plano de fachada.

Los huecos irán alineados en vertical con referencia a un eje de simetría y en horizontal, según la lineación del dintel superior.

Se mantendrán machones laterales de 60 cm de altura.

El testero superior se rematará con peto de obra, sin que el material de remate de la cubierta sobresalga en fachada.

Se permite colocar carteles de propaganda sobre los dinteles de huecos, con una altura máxima de 80 cm sin que sobresalgan más de 20 cm de la línea de fachada.