

EB/AA/8

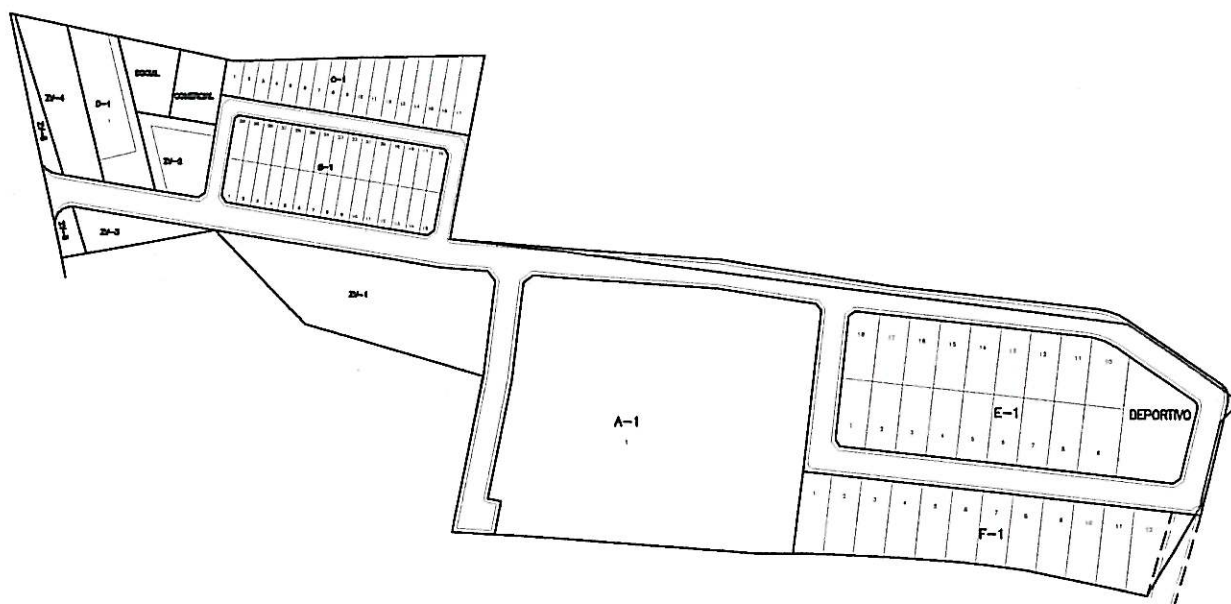
EX.PTE: 90/01

F.E.: 17.05.02.

R.E: 206444.

# MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS ERAS ALTAS"

TERMINO MUNICIPAL ARICO



INGENIERO DE CAMINOS  
LUIS SANZ FERNANDEZ

ARQUITECTO  
RUBÉN HENRIQÚEZ GUIMERÁ

OCTUBRE

2000

**DILIGENCIA:** La extiendo yo, la Secretaria de la Corporación, para hacer constar que el presente Proyecto fue Aprobado Inicialmente mediante Decreto de Alcaldía 1312/2000, de 2 de Noviembre y Aprobado Provisionalmente en Sesión Plenaria el 26 de Septiembre de 2.001.

Villa de Arico a 27 de Septiembre de 2.001

LA SECRETARIA



**DOÑA ANA MONTSERRAT GARCIA RODRIGUEZ,**  
**SECRETARIA DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA**  
**VILLA DE ARICO, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE**  
**TENERIFE.**

**CERTIFICO:** Que este documento que, contiene el Texto de la Modificación II del Plan Parcial Industrial "Las Eras Altas", fue aprobado definitivamente en sesión plenaria el 19 de marzo de 2002.

Villa de Arico a 16 de Mayo de 2002

LA SECRETARIA



**MODIFICACIÓN II**  
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**  
**"LAS ERAS ALTAS" (ARICO)**

## MODIFICACION II

### PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS ERAS ALTAS"

---

#### 1.- ANTECEDENTES

En Mayo de 1.997 Gestur Tenerife S.A. firmó un convenio con la Comunidad de Bienes del Polígono Industrial "Las Eras Altas", con el fin de que dicha empresa pública se encargara de la gestión y total urbanización del Polígono Industrial "**LAS ERAS ALTAS**" en el municipio de Arico.

En Noviembre de 1.997 GESTUR-TENERIFE, S.A. firmó un Convenio con el Ayuntamiento de Arico para la promoción del Polígono Industrial "**LAS ERAS ALTAS**" que fue aprobado por dicha corporación en sesión extraordinaria celebrada por su Pleno el 28 de Octubre del mismo año.

El municipio de Arico contaba con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Se tramitó una Modificación Puntual del P.G.O.U., que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1.994, publicándose sus normas urbanísticas en el B.O.P. de 5 de Octubre de 1.994.

Se redactó el Plan Parcial Industrial "Las Eras Altas", en desarrollo de la anterior Modificación Puntual, suspendiendo su aprobación por la C.U.M.A.C. en la sesión del 25 de Mayo de 1.995 hasta que se subsanaran una serie de reparos.

El Texto Refundido de dicho Plan Parcial ya rectificado, según el acuerdo de la C.U.M.A.C. antes mencionado, fue aprobado por el Ayuntamiento de Arico el 12 de julio de 1.995, y la toma de conocimiento por la titular de la Consejería de Política Territorial se efectuó según Orden de 8 de noviembre de 1.995, publicada en el B.O.C. nº 149 de 22 de Noviembre de 1.995.

El Ayuntamiento tramitó unas Normas Subsidiarias, que fueron aprobadas por la CUMAC definitivamente en Agosto de 1.997, donde se recoge el suelo Industrial ya desarrollado por el Plan Parcial anterior.

## **MODIFICACION II**

### **PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS ERAS ALTAS"**

---

Al estar el Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C., y según los convenios firmados entre los propietarios y Gestur Tenerife, S.A., y entre el Ayuntamiento y la misma empresa pública, ésta estaba encargada de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Gestur estimó necesario el redactar un nuevo proyecto de Urbanización utilizando cartografía actualizada y comprobando en el terreno los límites de la finca propiedad de la Comunidad de Bienes del Polígono Industrial "Las Eras Altas", así como los límites del suelo urbanizable según el Plan Parcial aprobado.

Durante la redacción del Proyecto de Urbanización se estimó oportuno el realizar unas pequeñas modificaciones en la estructura viaria del Polígono con el fin de que las parcelas resultantes tuvieran un mejor aprovechamiento.

Una vez analizadas estas consideraciones, y consultado al Ayuntamiento de Arico, se estimó necesario el plantear una modificación puntual del Plan Parcial.

Dicha modificación fue aprobada definitivamente por la COTMAC con la toma de conocimiento del la Consejera de Política Territorial el día 2 de febrero de 1.999.

#### **2.- PLANEAMIENTO VIGENTE:**

En la actualidad esta vigente el Plan Parcial aprobado en 1.995 y la modificación puntual antes señalada y aprobada definitivamente en febrero de 1.999.

A su vez el Ayuntamiento de Arico aprobó definitivamente el proyecto de urbanización redactado por GESTUR-TENERIFE S.A..

Esta empresa adjudicó las obras con posterioridad, y en estos momentos la urbanización se encuentra en fase de construcción.



## **MODIFICACION II PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS ERAS ALTAS"**

---

### **3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION II DEL PLAN PARCIAL**

Esta nueva modificación del Plan Parcial surge como consecuencia de las consultas de los redactores de los proyectos que se están elaborando en las parcelas de la urbanización.

En la primera modificación del Plan Parcial GESTUR-TENERIFE S.A. simplificó las ordenanzas contenidas en el documento original con la intención de dar más flexibilidad en el diseño de las nuevas construcciones industriales, limitando los parámetros básicos urbanísticos.

Al no eliminar en su totalidad las ordenanzas antiguas o realizar un texto refundido de las mismas, en estos momentos se están produciendo dudas sobre la vigencia o no de artículos del texto original.

### **4.- MODIFICACION PROPUESTA**

Se trata de elaborar un texto refundido de las ordenanzas vigentes del Plan Parcial, sin modificar los parámetros urbanísticos básicos existentes, con lo que únicamente se aclaran aspectos formales de diseño de las edificaciones para poder dar más flexibilidad en su construcción.

### **5.- DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Dadas las características de las modificaciones planteadas, no varían los parámetros medioambientales del Plan Parcial, por lo que no se modifican tanto el estudio detallado de Impacto Ecológico como las consideraciones de carácter medioambiental del propio Plan Parcial, teniendo en cuenta el texto refundido como consecuencia del acuerdo de la CUMAC de sesión celebrada el 3 de Febrero de 1.994.

## MODIFICACION II

### PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LAS ERAS ALTAS"

---

#### 6.- DOCUMENTACION MODIFICADA

- **MEMORIA**  
No se modifica
  
- **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**  
No se modifica
  
- **PLAN DE ETAPAS**  
No se modifica.
  
- **ORDENANZAS**  
Se adjuntan las modificaciones de ordenanzas y el Texto refundido de todas las ordenanzas que quedarían vigentes.
  
- **ANEJO ORDENANZAS**  
Se adjuntan las fichas modificadas y el Texto refundido de todas las fichas que quedarían vigentes.
  
- **PLANOS DE INFORMACION**  
No se modifican.
  
- **PLANOS DE ORDENACION**  
No se modifican.

Santa Cruz de Tenerife, a octubre de 2000.

EL INGENIERO DE CAMINOS

EL ARQUITECTO



Fdo.: Luis Sanz Fernández

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

**MODIFICACIÓN II  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
“LAS ERAS ALTAS” (ARICO)**

**MODIFICACIONES DE ORDENANZAS**

- 46.3.1. Los materiales empleados en la ejecución del cerramiento de parcela serán análogos a los de la edificación, no admitiéndose bloques vistos con excepción de los denominados cantos del país o bloques de toba, cuyo empleo se considera muy conveniente, que será obligatorio cuando así lo acuerde el Ayuntamiento Pleno.
- 46.3.2. Los cerramientos de los jardines y parte delantera podrán tener como máximo una altura fija sobre la rasante de la vía de 2,75 m. Se descompondrá en una parte maciza máxima de 1,50 m de altura y una parte diáfana superior de 1,00 m, al margen del remate o cornisa, que podrá adintelarse con un ancho fijo de 25 cm. Al ser estas medidas máximas, se permite un cerramiento mínimo que delimite claramente la propiedad privada con la pública.
- 46.3.3. Los accesos a través del cerramiento de parcela no podrán ocupar una longitud total superior al 40% de la del cerramiento.
- 46.3.4. En el caso de agruparse varias parcelas, el cerramiento del jardín delantero deberá descomponerse, si así lo obliga la topografía.
- 46.3.5. Los cerramientos laterales, que no den a vías, podrán macizarse en toda su altura, que no podrá exceder de 3,50 m desde la rasante del terreno en su arranque, ni de la altura correspondiente a los cerramientos a vías en su encuentro.
- 46.3.6. Los cerramientos de los linderos testeros o posteriores se realizarán con los mismos materiales y acabado que el resto de los cerramientos, no pudiendo sobresalir más de 4,00 m desde su rasante. En el caso de linderos exteriores, esta altura no será superior a 3,00 m.
- 46.3.7. En el caso de presentarse pendiente, la altura del cerramiento de parcela no podrá superar en 0,75 m a las alturas expresadas en el punto más desfavorable.
- 46.4. Tratamiento del interior de la parcela:
- 46.4.1. El interior de la parcela deberá mantenerse en condiciones adecuadas de limpieza, prohibiéndose su empleo como vertedero, no pudiendo utilizarse como tal ni aún provisionalmente.
- 46.4.2. En el jardín delantero deberá plantarse un árbol, de porte mínimo de 5 m de altura, por cada parcela tipo de 15 m de ancho o fracción, incluso en las parcelas de menor ancho permitido. Su mantenimiento corresponderá al propietario o arrendatario del edificio.
- 46.5. Cerramiento de parcela:



- 46.5.1. Se admite la colocación de letreros y anuncios de dimensiones reducidas (inferiores a 2 m de longitud y 1,5 m de altura) en las zonas de retranqueos, sin invadir el espacio público en ningún caso. Su altura no sobrepasará 8 m sobre el terreno circundante.

#### Apartado 47.- Condiciones de posición del edificio.

- 47.1. La ocupación máxima permitida en la zona industrial será del 100 % de la parcela neta, excepto en la manzana A-1, que no excederá del 80% de la parcela neta.
- 47.2. Las edificaciones contarán con jardines o retranqueos frontales, para lo que la respectiva línea de fachada si situará a 5 m. del lindero correspondiente, tal como se señala en el Plano de ordenación de Alineaciones.
- 47.3. Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, ni siquiera rampas, escalera, cimientos, maquinaria o instalaciones, ni aún en el subsuelo. Únicamente se permiten en esta franja los pasos de acceso a la edificación y al garaje, así como de las tuberías de los servicios urbanos correspondientes. Su rasante se mantendrá sensiblemente coincidente con la de la calle. Su destino propio será el de facilitar el acceso y circulación a la instalación industrial, liberando el espacio de la calle; por consiguiente, el aparcamiento en esta franja será ocasional, no permitiéndose su utilización permanente para aparcarse (a excepción de una plaza de aparcamiento vinculada a la edificación) o almacenar mercancías. De ahí que tampoco se permita su excavación o vaciado.

#### Apartado 48. Condiciones de forma de los edificios

##### 48.1. Edificabilidad permitida:

La edificabilidad máxima permitida en la zona industrial, en general, será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. A estos efectos, toda la superficie bajo cubierta se considera computable. En la manzana A.1, la edificabilidad máxima será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

##### 48.2. Regulación de la altura:

- 48.2.1. La altura máxima será 7,20 m, que se considerará como ARM, en tanto que la altura de coronación de la cubierta inclinada podrá llegar a 9,30 m., por lo que la altura entre la cornisa y la cumbre del edificio no superará 2,10 m. En la manzana A.1, la altura podrá llegar a 8,30 y 10,00 m. respectivamente, cuando lo exijan justificadamente las instalaciones industriales previstas.
- 48.2.2. Las plantas en semisótano no podrán superar 1 m de altura respecto a la rasante del terreno en cada punto, ni 1,50 m, en el punto más bajo de la edificación. La altura del semisótano que sobresale de la rasante del terreno computará a efectos de la altura máxima.

- 48.2.3. Las normas de regulación de la altura máxima deberán cumplirse en todas las fachadas del edificio respecto a las rasantes del terreno circundante. En el caso de medianeras, la altura correspondiente se medirá respecto al plano de referencia en cada punto de la medianera.
- 48.2.4. En los frentes interiores de la parcela, y cuando como consecuencia de la topografía aparezca una mayor altura, deberá cumplirse la regulación de la altura en todo caso y retranquear la planta que exceda un mínimo de 3 m., siempre y cuando la diferencia de alturas entre la del edificio y la regulada como máxima supere los 3 m. Por consiguiente, cada cuerpo del edificio que sobrepase la altura de 3 m. respecto de la permitida, deberá tener un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a la fachada del cuerpo inferior, que no sobrepasará la altura máxima, según se detalla en los croquis A del Anexo, de tal forma que por cada tramo vertical de 3 m. de altura en exceso sobre la máxima permitida se cumpla el sucesivo retranqueo de 3 m. como mínimo.
- 48.2.5. Tanto si la edificación tiene patio posterior como si ocupa la parcela hasta la medianera posterior, cuando aparezca mayor altura de la permitida deberá retranquearse la edificación un mínimo de 3 m por cada 3 m o fracción de diferencia respecto a la edificación de la parcela colindante. En este caso, se exigirá abrir fachada con huecos y resolver la terraza posterior como cubierta plana, tal como se grafica en los croquis del Anexo. En el caso de no existir edificación en la parcela posterior, se estará al caso más desfavorable entre los posibles.
- 48.2.6. En las parcelas con patio de manzana se permitirá ocupar el espacio posterior, en el interior de la franja del patio de manzana, con un cuerpo de edificio hasta una altura máxima de 4,50 m respecto al plano de referencia siempre que se encuentre a más de 3 m por debajo de la altura de cornisa del edificio colindante y se cumplan las condiciones higiénicas exigidas en el apartado 51.
- 48.3. Construcciones por encima de la altura máxima:  
Por encima de la altura máxima no se permitirá ningún elemento constructivo. Sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas y antenas o mástiles, y aquellas instalaciones industriales que por sus propias características, precisen mayor altura y sean indispensables para la industria, aspecto que deberá ser convenientemente documentado y justificado.
- 48.4. Altura de pisos:
- 48.4.1. La altura libre de piso en planta baja no podrá ser superior a 3,50 m.
- 48.4.2. La altura de planta alta no podrá ser superior a 3,50 m, pudiendo reducirse hasta 2,70 m, medida hasta el enrase de cornisa, sólo cuando el uso sea complementario del industrial.
- 48.4.3. Cuando por necesidades del uso se precise, las plantas podrán tener otra altura, siempre que no supere la altura reguladora máxima, el número de plantas ni sea la altura libre

inferior a 3 m en locales industriales donde trabajen personas ni a 2,20 m, en los restantes.

48.5. Patios interiores:

- 48.5.1. Los patios interiores, que tienen por misión iluminar y ventilar la edificación, podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela, pero nunca dando a fachada a calle.
- 48.5.2. Los patios interiores no podrán tener un ancho inferior a 3 m ni una superficie menor de 18 m<sup>2</sup>.
- 48.5.3. Cuando los patios interiores se encuentren con fachada posterior ciega, deberá situarse a menos de 6 m de este fondo de la edificación.

**Apartado 49. Condiciones estético-compositivas.**

49.1. Cubiertas:

- 49.1.1. Las cubiertas podrán resolverse con cualquier material, como fibrocemento, chapa metálica, teja, protección mineral, etc., aunque en todo caso su acabado deberá ser de color en la gama del terreno natural circundante.
- 49.1.2. Los elementos técnicos de las instalaciones requeridas, como depósitos de agua, silos, antenas, placas solares, etc., deberán integrarse en la composición general de la cubierta, de manera que su disposición, forma o vistas no se contradiga con el conjunto del edificio y, en particular, con su cubierta.

49.2. Fachadas:

- 49.2.1. Las fachadas deberán disponerse en las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación de Alineaciones, al margen de las variaciones que puedan introducirse mediante los Estudios de Detalle, excepto en la manzana A-1, donde las fachadas podrán situarse libremente dentro de la línea de fachada o desde los retranqueos exigidos, aunque sensiblemente paralelas a éstos. De todas formas, las fachadas deberán coincidir con la alineación de la edificación. Así, en el caso de existir fachada medianera no podrán existir vuelos ni entrantes respecto a la alineación o lindero común, debiendo tratarse como una fachada perfectamente acabada.
- 49.2.2. Se permiten la construcción de elementos salientes, como cornisas, aleros, marquesinas, toldos, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de vuelo de 30 cm para la cornisa; 60 cm, para los aleros o cornisas superiores de remate del edificio, y 1,30 m, para las marquesinas. Estos elementos constructivos no podrán ser habitables ni ocuparse bajo ningún pretexto. Las dimensiones citadas deberán medirse desde el plano de fachada que coincida con la alineación de edificación oficial. En las denominadas fachadas medianeras

los vuelos de las cornisas de remate del edificio se limitarán a 0,15 cm, siendo los únicos elementos que pueden sobresalir de la referida fachada.

- 49.2.3. Estos elementos salientes permitidos podrán completarse con otros análogos, del tipo de cuerpos salientes abiertos, destinados a balcones, miradores, etc., con fachadas enrejadas o acristaladas, siempre que no sobresalgan más de 60 cm de la alineación de la edificación.
- 49.2.4. Se permite la colocación de anuncios en fachada y adosados a ella, siempre que se coloquen en las partes altas de los dinteles de los huecos, con una altura máxima de 80 cm, y sin que sobresalgan más de 20 cm de la alineación de la edificación.
- 49.2.5. Las partes bajas de las fachadas de las edificaciones y cerramientos de parcela a vías deberán rematarse con un zócalo de material resistente.
- 49.2.6. Los materiales, tanto de fachadas como del cerramiento de parcela, serán los convenientes para evitar un impacto desagradable sobre el entorno natural, recomendándose la pedra natural, hormigones vistos, chapas metálicas, los cantos del país o bloques de toba vistos, etc. En cuanto a los colores, se utilizarán los neutros en las gamas dominantes del área natural, como amarillos, almagres, tierras, ocres, etc. El tratamiento del conjunto de la edificación, incluyendo medianeras, fachadas traseras e interiores, muros de cerramiento, etc., deberá emplear en su totalidad los mismos materiales y acabados que los empleados en la fachada principal.
- 49.2.7. El Remate superior del testero de la fachada principal cuando sea a dos aguas se recomienda prolongarse con peto de obra, con remate paralelo al plano de cubierta respectivo, de tal manera que el material de la cubierta no sobresalga de la fachada. Este remate también deberá cumplirse en las fachadas, que aún no siendo principales, den a vías o hacia la orientación este, hacia el mar.
- 49.2.8. Los canalones y bajantes que pudieran aparecer en fachada deberán ser de materiales de primera calidad. 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:
- a) 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.
  - b) 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.



- c) 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.
- d) 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, para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. Sólo se podrá utilizar el retranqueo a vía por una plaza de aparcamiento vinculada a la edificación.
- 50.2. Se exigirá una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de sección por cada 200 m<sup>2</sup> 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 si 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 natural o forzada.
- 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, 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 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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.

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 m<sup>3</sup>/500 m<sup>2</sup> 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.

60.3. Los locales se ajustarán, en general, a las siguientes condiciones:

- Todos los locales deberán tener ventilación natural. 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 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 m<sup>2</sup> 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 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.



## PARTE ANEJA

---

### Apartado 74. Fichas Urbanísticas y Croquis.

74.1. Las Fichas Urbanísticas insertadas a continuación tienen carácter normativo.

En Santa Cruz de Tenerife, octubre de 2000.

EL INGENIERO DE CAMINOS



Fdo.: Luis Sanz Fernández



EL ARQUITECTO



Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA A.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		abierta	45
Parcelación tipo:	m	libre	46
Cerramientos:	m	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	21.038	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	17.983	46
Ocupación:	%	80	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	0,70	48
Retranqueos: al NE:	m	10	47,4
Restantes:	m	5	47,4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49,3
Muros:	m	≤ 3(60)	49,3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48,2
Altura reguladora:	m	8,30 y 10	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48,3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		3ª y 4ª	60,4
Complementarios:		viv.serv.p.	60,5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59,4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51,5
Condiciones estéticas-compositivas:			49

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA B.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Adosadas	45
Parcelación tipo:	m	17,5	46
Cerramientos:	m	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	5.094	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	4.088	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,50	48
Retranqueos: al NE:	m	5	47.4
Restantes:	m	0	47.4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49.3
Muros:	m	≤ 3(60)	49.3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48.2
Altura reguladora:	m	7,20 y 9,30	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48.3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		1ª y 4ª	60.4
Complementarios:		Serv.p.	60.5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59.4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51.5
Condiciones estéticas-compositivas:			49

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA C.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Adosadas	45
Parcelación tipo:	m	17,5	46
Cerramientos:	m	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	3.920	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	2.797	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,5	48
Retranqueos: al NE:	m	5	47.4
Restantes:	m	0	47.4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49.3
Muros:	m	≤ 3(60)	49.3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48.2
Altura reguladora:	m	7,20 y 9,30	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48.3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		1ª y 4ª	60.4
Complementarios:		viv.com.of.	60.5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59.4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51.5
Condiciones estéticas-compositivas:			49



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA D.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Adosadas	45
Parcelación tipo:	M	17,5	46
Cerramientos:	M	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	2.049	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	1.497	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,5	48
Retranqueos: al NE:	m	5	47.4
Restantes:	m	0	47.4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49.3
Muros:	m	≤ 3(60)	49.3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48.2
Altura reguladora:	m	7,20 y 9,30	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48.3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		1ª, 2ª y 4ª	60.4
Complementarios:		viv.com.of.	60.5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59.4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51.5
Condiciones estéticas-compositivas:			49

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA E.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Adosadas	45
Parcelación tipo:	m	15	46
Cerramientos:	m	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	10.256	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	8.688	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,5	48
Retranqueos: al NE:	m	5	47.4
Restantes:	m	0	47.4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49.3
Muros:	m	≤ 3(60)	49.3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48.2
Altura reguladora:	m	7,20 y 9,30	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48.3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		1ª, 2ª y 4ª	60.4
Complementarios:		viv.serv.p.	60.5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59.4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51.5
Condiciones estéticas-compositivas:			49

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
MANZANA F.1**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona industrial o de servicios:			45 a 51 y 58 a 60
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Adosadas	45
Parcelación tipo:	m	15	46
Cerramientos:	m	2,75	46,3
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m <sup>2</sup>	7.616	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	5.680	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,5	48
Retranqueos: al NE:	m	5	47.4
Restantes:	m	0	47.4
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	49.3
Muros:	m	≤ 3(60)	49.3
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	2	48.2
Altura reguladora:	m	7,20 y 9,30	48
Cuerpos y salientes:	m	≤ 0,60	49
Construcciones sobre altura máxima:	m		48.3
Condiciones de uso:			
Básicos: categorías:		1ª, 2ª y 4ª	60.4
Complementarios:		viv.serv.p.	60.5
Incompatibles:		Pelig.y expl.	59.4
Aparcamientos:	Pl.	1/175 m <sup>2</sup>	50
Condiciones higiénico-sanitarias:			51
Normativa sectorial:			51.5
Condiciones estéticas-compositivas:			49

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
SUBMANZANA Eq.S**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona de equipamiento social:			52, 53 y 61
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Abierta	52
Alineación de la edificación:	m	Según planta	52
Cerramientos:	m	1	53,4
Forma y ocupación del suelo:			
Submanzana: superficie:	m <sup>2</sup>	846	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	540	53
Ocupación parcela neta:	%	100	52
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,00	53,3
Retranqueos: adosamientos a zona Verde ZV2:			
Restantes:	m	0	53,2
	m	3	53,2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	1	53,1
Altura reguladora:	m	4,5	53,1
Cuerpos y salientes	m	ninguno	53
Construcciones sobre altura máxima:	m <sup>2</sup>	25 ó 12	53,1
Condiciones de uso:			
Básicos:		social	61.1
Complementarios:		viv.doc.	61.2
Incompatibles:		restantes	61
Condiciones higiénico-sanitarias:			61.3 y 4
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			52

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
SUBMANZANA Eq.C**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona de equipamiento comercial:			52, 53 y 62
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Abierta	52
Alineación de la edificación:	m	Según planta	52
Cerramientos:	m	1	54,4
Forma y ocupación del suelo:			
Submanzana: superficie:	m <sup>2</sup>	927	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	496	52
Ocupación parcela neta:	%	100	54,3
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	1,00	54,3
Retranqueos: a vía:	m	5	54,2
Restantes:	m	3	54,2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	1	54,1
Altura reguladora:	m	4,5	54,1
Cuerpos y salientes:	m	ninguno	
Construcciones sobre altura máxima:	m <sup>2</sup>	25 ó 12	54,1
Condiciones de uso:			
Básicos:		Com.	62.1
Complementarios:		Of.	62.2
Incompatibles:		Restantes	62
Condiciones higiénico-sanitarias:			62.3
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			52

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL O DE SERVICIOS  
"LAS ERAS ALTAS"**

**FICHA URBANÍSTICA  
SUBMANZANA Eq.D**

**CONDICIONES GENERALES:** Las determinaciones sobre régimen del suelo y gestión se establecen en la Parte II de las Ordenanzas.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Parámetros aplicables	UNIDAD	PARTICULARIDAD	APARTADOS
Zona de equipamiento deportivo:			52, 55 y 62
Forma del espacio:			
Tipo de edificación:		Abierta	52
Alineación de la edificación:	m	Según planta	52
Cerramientos:	m	2,50	55,4
Forma y ocupación del suelo:			
Submanzana: superficie:	m <sup>2</sup>	1.950	
Parcela neta:	m <sup>2</sup>	1.241	55.1
Ocupación parcela neta:	%	100	52
Edificabilidad:	m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup>	0,15	55,3
Retranqueos: a vía:	m	5	55,2
Restantes:	m	3	55,2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación:			
Nº de plantas:	nº	1	55,1
Altura reguladora:	m	4,5	55,1
Cuerpos y salientes:	m	ninguno	
Construcciones sobre altura máxima:	m <sup>2</sup>	instalaciones	55,1
Condiciones de uso:			
Básicos:		deportivo	63.1
Complementarios:		Bar, rest.	63.2
Incompatibles:		restantes	63.2
Condiciones higiénico-sanitarias:		General	
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			52



**MODIFICACIÓN II  
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
“LAS ERAS ALTAS” (ARICO)**

**TEXTO REFUNDIDO  
ORDENANZAS**

# MODIFICACIÓN II PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN LAS ERAS ALTAS (Arico) TEXTO REFUNDIDO - ORDENANZAS

---

## ÍNDICE DE LOS APARTADOS:

Parte Previa:	ABREVIATURAS
Parte I:	DISPOSICIONES GENERALES
Parte II:	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN
Parte III:	REGLAMENTACIÓN DETALLADA DE LA EDIFICACIÓN
Parte IV:	CONDICIONES DE LOS USOS.
Parte V:	OTRAS DISPOSICIONES
Parte Transitoria:	ACTUACIONES ANTERIORES
Parte Aneja:	FICHAS URBANÍSTICAS Y CROQUIS

## ÍNDICE DE LOS APARTADOS (Páginas 1 a 5)

### PARTE PREVIA: ABREVIATURAS:

- Abreviaturas y acrónimos ( *Página 6* )

### PARTE I: DISPOSICIONES GENERALES:

- Apartado 1. Objeto de estas Ordenanzas Regulatoras. ( *Página 7* )
- Apartado 2. Ámbito de aplicación. ( *Página 7* )
- Apartado 3. Vigencia, revisión y modificación. ( *Página 7* )
- Apartado 4. Obligatoriedad. ( *Página 8* )
- Apartado 5. Interpretación de los documentos. ( *Página 8* )
- Apartado 6. Terminología. ( *Página 9* )

## PARTE II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- **BLOQUE I: Régimen Urbanístico del Suelo.**
  - Apartado 7. Adquisición de facultades urbanísticas. (*Página 10*)
  - Apartado 8. Calificación del suelo. (*Página 11*)
  
- **BLOQUE II: Instrumentos de Actuación Urbanística.**
  - Apartado 9. Competencias de actuación. (*Página 12*)
  - Apartado 10. Tipos de instrumentos de actuación. (*Página 12*)
    - Subbloque 1. Instrumentos de Ordenación.
      - Apartado 11. Clasificación (*Página 12*)
      - Apartado 12. Figuras de planeamiento (*Página 12*)
      - Apartado 13. Figuras complementarias (*Página 13*)
      - Apartado 14. Planes Especiales (*Página 13*)
      - Apartado 15. Estudios de Detalle (*Página 13*)
      - Apartado 16. Normas Especiales de Protección (*Página 14*)
  
    - Subbloque 2. Instrumentos de Gestión
      - Apartado 17. Desarrollo de las delimitaciones (*Página 14*)
      - Apartado 18. Sistema de actuación previsto (*Página 14*)
      - Apartado 19. Parcelaciones urbanísticas (*Página 14*)
  
    - Subbloque 3. Instrumentos de Ejecución
      - Apartado 20. Clasificación (*Página 15*)
      - Apartado 21. Condiciones generales de los proyectos técnicos (*Página 15*)
      - Apartado 22. Proyecto de Urbanización (*Página 15*)
      - Apartado 23. Proyectos de Edificación (*Página 17*)
      - Apartado 24. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas (*Página 17*)
      - Apartado 25. Proyectos de actividades e instalaciones (*Página 17*)
  
- **BLOQUE III: Intervención Municipal del uso del suelo**
  - Subbloque 1. Actuaciones preliminares

- Apartado 26. Consulta o información urbanística (*Página 18*)
- Apartado 27. Señalamiento de alineaciones y rasantes (*Página 19*)
- o Subbloque 2. Licencias urbanísticas
  - Apartado 28. Actos sujetos a licencias (*Página 19*)
  - Apartado 29. Requisitos para otorgar la licencia (*Página 19*)
  - Apartado 30. Obligaciones del titular de la licencia (*Página 20*)
  - Apartado 31. Plazo y caducidad de licencias (*Página 20*)
  - Apartado 32. Documentación para la solicitud de licencias (*Página 21*)
  - Apartado 33. Licencia de obras menores (*Página 22*)
  - Apartado 34. Licencias especiales (*Página 23*)
- o Subbloque 3. Condiciones de las obras y sus intervinientes
  - Apartado 35. Replanteo y comienzo de las obras (*Página 23*)
  - Apartado 36. Obligaciones de los propietarios (*Página 24*)
  - Apartado 37. Responsabilidad de los técnicos (*Página 25*)
  - Apartado 38. Responsabilidad del contratista (*Página 25*)
  - Apartado 39. Modificaciones del proyecto (*Página 26*)
  - Apartado 40. Paralización o abandono de las obras (*Página 26*)
  - Apartado 41. Conclusión de las obras: Licencias de primera ocupación o utilización (*Página 27*)
  - Apartado 42. Edificaciones en mal estado o ruina (*Página 28*)
  - Apartado 43. Licencias sujetas a previas autorizaciones (*Página 28*)

### **PARTE III: DETERMINACIONES GENERALES**

- **BLOQUE I: Determinaciones Generales**
  - Apartado 44. Definiciones (*Página 29*)
- **BLOQUE II: Disposiciones relativas a la edificación en la zona industrial o de servicios**
  - Apartado 45. Características tipológicas de las edificaciones (*Página 33*)
  - Apartado 46. Condiciones relativas a las parcelas (*Página 33*)
  - Apartado 47. Condiciones de posición del edificio (*Página 35*)

- Apartado 48. Condiciones de forma de los edificios (*Página 35*)
  - Apartado 49 Condiciones estético-compositivas (*Página 37*)
  - Apartado 50. Aparcamientos al servicio del edificio (*Página 39*)
  - Apartado 51. Condiciones higiénico-sanitarias de las edificaciones industriales (*Página 40*)
- **BLOQUE III: Disposiciones relativas a la edificación en las zonas de equipamiento**
    - Subbloque 1. Determinaciones generales
      - Apartado 52. Calificación de las zonas de equipamiento (*Página 42*)
    - Subbloque 2. Condiciones particulares
      - Apartado 53. Condiciones particulares para la zona de equipamiento social (*Página 43*)
      - Apartado 54. Condiciones particulares para la zona de equipamiento comercial. (*Página 43*)
      - Apartado 55. Condiciones particulares para la zona de equipamiento Deportivo (*Página 44*)
- **BLOQUE IV: Disposiciones relativas a la zona viaria**
    - Apartado 56. Características del sistema de comunicaciones local (*Página 44*)
- **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 (*Página 45*)

#### PARTE IV: CONDICIONES DE LOS USOS

- Apartado 58. Clasificación de los usos (*Página 46*)
- Apartado 59. Características de los usos (*Página 46*)
- Apartado 60. Uso industrial o de servicios (*Página 47*)
- Apartado 61. Uso de equipamiento social (*Página 51*)
- Apartado 62. Uso de equipamiento comercial (*Página 52*)
- Apartado 63. Uso de equipamiento deportivo (*Página 53*)
- Apartado 64. Uso viario o del sistema local de comunicaciones (*Página 53*)
- Apartado 65. Uso del sistema de espacios libres de uso y dominio público (*Página 53*)

## PARTE V: OTRAS DISPOSICIONES

- Apartado 66. Prescripciones observables en la ejecución de obras (*Página 54*)
- Apartado 67. Cimentaciones (*Página 54*)
- Apartado 68. Zócalos (*Página 54*)
- Apartado 69. Derribos (*Página 55*)
- Apartado 70. Vertidos (*Página 55*)
- Apartado 71. Afecciones a calles, instalaciones o espacios públicos (*Página 55*)
- Apartado 72. Supresión de barreras urbanísticas (*Página 56*)

## PARTE TRANSITORIA

- Apartado 73. Disposiciones sobre actuaciones anteriores (*Página 58*)

## PARTE ANEJA

- Apartado 74. Fichas urbanísticas y croquis. (*Página 59*)
  - Fichas urbanísticas
  - Croquis



## PARTE PREVIA

---

Abreviaturas o acrónimos considerados en el texto:

- LS: Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
- RPU: Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
- RGU: Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.
- RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio.
- LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- RC: Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- LCA: Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.
- LCC: Ley Territorial 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras Canarias.
- RCC: Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre.
- LR: Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- LDU: Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.
- SAD: Ley Territorial 6/1987, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida.
- ACU: Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 26 de junio de 1987.
- RAM: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre.
- RGP: Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto.
- LRL: Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.
- RSCL: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- EH-91: Instrucción para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa o armado, aprobada por Real Decreto 824/1988, de 15 de julio, Anejo 1.
- EF-88: Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado, aprobada por Real Decreto 824/1988, de 15 de julio, Anejo 2.

## PARTE I: DISPOSICIONES GENERALES

---

### Apartado 1. Objeto de estas Ordenanzas reguladoras.

- 1.1. Estas Ordenanzas tienen por objetivo la regulación detallada del uso pormenorizado del suelo, aprovechamientos, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en LS y RPU.
- 1.2. Además, se regulan las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, información urbanística, régimen de licencias y condiciones para la ejecución de las obras e instalaciones.

### Apartado 2. Ámbito de aplicación.

- 2.1. El ámbito de aplicación territorial de estas Ordenanzas será el de la totalidad del territorio abarcado por el Plan Parcial de Ordenación, cuyos límites se graffan en los planos adjuntos.

### Apartado 3. Vigencia, revisión y modificación.

- 3.1. La presentes Ordenanzas, al igual que el resto de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación tendrán vigencia indefinida hasta tanto sean modificadas o revisadas.
- 3.2. La alteración del contenido del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación, conforme a lo establecido en la LS y RPU.
- 3.3. La revisión del planeamiento procederá cuando se presenten algunas de las circunstancias siguientes:
  - 3.3.1. La aprobación de Planes, Normas o Directrices de rango supramunicipal (comarcal o insular) que alteren sustancialmente el modelo territorial propuesto, en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades.
  - 3.3.2. La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o de las infraestructuras en el ámbito del Plan, que incidan sustancialmente sobre su estructura.
- 3.4. La modificación del Plan Parcial procederá cuando no se den las circunstancias del subapartado anterior, pudiendo referirse a algunos de sus elementos o suponer cambios aislados en la calificación del suelo. En todo caso, la modificación deberá justificar su incidencia sobre la ordenación vigente y, exhaustivamente, sobre los principio inspiradores de esta potestad de alterar Planes: el interés general, la proporcionalidad y la racionalidad de la nueva propuesta.

#### **Apartado 4. Obligatoriedad.**

- 4.1. Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas y grados, quedan obligados al estricto cumplimiento de las determinaciones, preceptos y disposiciones contenidos en estas Ordenanzas.
- 4.2. Cualquier transgresión de los preceptos de esta Ordenanza se considerará como una infracción urbanística, que dará lugar a las actuaciones establecidas en el artículo 51.1 RDU.

#### **Apartado 5. Interpretación de los documentos.**

- 5.1. La interpretación de este Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Arico en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Administración Regional. Para los fines previstos en este Plan Parcial, las presentes Ordenanzas y restantes determinaciones se interpretarán según su sentido propio, en función de la solución acorde al contexto y ateniéndose al espíritu, objetivos y finalidad definidos en la Memoria.
- 5.2. En el caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción, prevalecerá siempre la solución más favorable a los valores públicos perseguidos, menor edificabilidad, mayor reserva de espacios libres y equipamientos y el menor deterioro ambiental y del paisaje circundante.
- 5.3. De todas formas, la interpretación del conjunto de determinaciones del Plan Parcial se atenderá a los siguientes criterios:
  - 5.3.1. Memoria: Señala los objetivos generales de la ordenación, justificando los condicionantes y criterios que han conducido a adoptar las correspondientes decisiones de tipo estructuras, de ordenación y normativa.  
Como complemento, incluye unos anexos en los que se cuantifican los parámetros de la ordenación y se detallan las obligaciones de la promoción, así como relación de los costes infraestructurales, que no tienen carácter vinculante.
  - 5.3.2. Planos de Ordenación: Expresan, con diferentes niveles de contenido, detalle y vinculación, las gráficas de la propuesta de zonificación y de la estructura local.  
Sus determinaciones, concretadas en los planos de zonificación y viario, al detallar la calificación del suelo y su ordenación, prevalecerá sobre las de los restantes planos y se complementarán con las condiciones particulares de la edificación.
  - 5.3.3. Ordenanzas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística, prevaleciendo sobre los demás documentos para lo que en ellas se regula respecto al desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, régimen jurídico aplicable a las distintas zonas y los aprovechamientos públicos y privados previstos. Esta normativa textual se complementa con las respectivas fichas urbanísticas para cada manzana o zona.

- 5.3.4. La documentación restante tendrá un carácter exclusivamente complementario o informativo.

**Apartado 6. Terminología.**

- 6.1. A efectos de su abreviación, en estas Ordenanzas se utilizan las siglas o acrónimos de las disposiciones generales vigentes, especificados en la denominada Parte previa de estas Ordenanzas.
- 6.2. Las unidades de medida que se contengan en la documentación de desarrollo a que se refiere este Plan Parcial deberán ajustarse a las señaladas en el Real Decreto 1.317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medida, unidades que también se recogen en este planeamiento.

## PARTE II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

---

### BLOQUE I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

#### Apartado 7. Adquisición de facultades urbanísticas.

- 7.1. La utilización del suelo delimitado por este planeamiento y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen:
- La legislación de ordenación territorial y urbanística.
  - El planeamiento vigente, por remisión de tal legislación, de conformidad con la clasificación llevada a cabo y la calificación que el Plan Parcial efectúa.
- 7.2. La aprobación de este planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, y la ejecución del plan parcial implicará el cumplimiento de los deberes básicos señalados en el subapartado 7.4, cumplimiento que determinará la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se enumeran en el siguiente subapartado, en la medida en que se cumplan los correspondientes deberes básicos.
- 7.3. Las facultades que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria conformarán la adquisición gradual de los siguientes derechos:
- Derecho a urbanizar: Entendido como la facultad de modificar físicamente un terreno, dotándolo de los servicios e infraestructuras fijados por este Plan Parcial para que adquiera la condición de solar. Esta facultad se adquiere con la aprobación definitiva de este Plan Parcial, aunque su ejercicio requiera la aprobación de los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización.
  - Derecho al aprovechamiento urbanístico: Consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada. Esta facultad se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización en los plazos señalados en el subapartado 7.4.
  - Derecho a edificar: Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Esta facultad se adquiere con el otorgamiento de la licencia para realizar los actos de edificación y uso del suelo, para lo que el proyecto presentado habrá de ajustarse a la ordenación urbanística aplicable, al igual que la licencia concedida, que se solicitará dentro de plazo, al margen de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, tanto por denegación de licencia legal u otorgamiento de licencia ilegal, como por su inactividad o el ejercicio de las potestades de suspensión, anulación y revisión de licencias.