

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 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.
- 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 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 EDIFICACIÓN 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) 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.
 - b) A lindero posterior: 3 m desde la alineación exterior.
 - c) 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

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) A vía: 5 m.
- b) A lindero posterior: 3 m desde la alineación exterior.
- c) 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) A vía: 5 m
- b) 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 1,0 x 1,0 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 AV.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:
- a) Uso industrial o de servicios.
 - b) Uso de equipamiento.
 - c) Uso del sistema de comunicaciones o viario.
 - d) 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 ente 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:
- a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos.
 - b) Los locales o talleres de artesanía o reparación y las estaciones de servicio y laboratorios.
 - c) Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
 - d) Cualquier otra actividad regulada en el RAM, siempre que disponga de las medidas correctoras que se exijan y no se considere incompatible o prohibida.
 - e) 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 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 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 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 Órdenes 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.

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, oficina 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 preverán 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:

- a) En la zona próxima (radio de 1,5 m desde el borde de la máquina) al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
- b) En el local donde se encuentre ubicado el elemento generador de vibraciones: 16 Pals.

- c) En la zona exterior al edificio en la parcela: 7 Pals.
- d) 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:
 - a) 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.
 - b) 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 ajustarán a las siguientes:

- a) 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.
- b) 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 servicios 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 podrán 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 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 linden 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 linden 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, no 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 aguas 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 rejas 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 contruidos 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 compacidad 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 la 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 una 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.

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 ²	21.038	
Parcela neta:	m ²	17.983	46
Ocupación:	%	80	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 m2	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 ²	5.094	
Parcela neta:	m ²	4.088	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	3.920	
Parcela neta:	m ²	2.797	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	2.049	
Parcela neta:	m ²	1.497	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	10.256	
Parcela neta:	m ²	8.688	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	7.616	
Parcela neta:	m ²	5.680	46
Ocupación parcela neta:	%	100	47
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	846	
Parcela neta:	m ²	540	53
Ocupación parcela neta:	%	100	52
Edificabilidad:	m ² c./m ²	1,00	53,3
Retranqueos: adosamientos a zona Verde ZV2:	m	0	53,2
Restantes:	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 ²	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 ²	927	
Parcela neta:	m ²	496	52
Ocupación parcela neta:	%	100	54,3
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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 ²	1.950	
Parcela neta:	m ²	1.241	55.1
Ocupación parcela neta:	%	100	52
Edificabilidad:	m ² c./m ²	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 ²	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

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

**FICHA URBANÍSTICA
MANZANA ZV.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 de espacios libres de uso y dominio público (zona verde):			57 y 65
Categoría: Jardines			
Forma del espacio:			
Alineación de parcela:	m	Según planta	
Cerramientos:	m	ninguno	
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m ²	5.561	
Ocupación (Kiosco):	m ²	20	57.2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación: (pública)			
Nº de plantas:	nº	1	57,2
Altura reguladora:	m	3	
Condiciones de uso:			
Básicos:		Zona verde	65.1
Complementarios:		Instalaciones	65.2
Incompatibles:		restantes	
Condiciones higiénico-sanitarias:		General	
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			57,3

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

**FICHA URBANÍSTICA
SUBMANZANA ZV.2**

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 espacios libres de uso y dominio público (zona verde):			57 y 65
Categoría: Jardines			
Forma del espacio:			
Alineación de parcela:	m	Según planta	
Cerramientos:	m	ninguno	
Forma y ocupación del suelo:			
Submanzana: superficie:	m ²	1.242	
Ocupación (Kiosco):	m ²	20	57.2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación: (pública)			
Nº de plantas:	nº	1	57,2
Altura reguladora:	m	3	
Condiciones de uso:			
Básicos:		Zona verde	65.1
Complementarios:		Instalaciones	65.2
Incompatibles:		Restantes	
Condiciones higiénico-sanitarias:		General	
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			57,3

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

**FICHA URBANÍSTICA
SUBMANZANA ZV.3**

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 espacios libres de uso y dominio público (zona verde):			57 y 65
Categoría: Servicios			
Forma del espacio:			
Alineación de parcela:	m	Según planta	
Cerramientos:	m	ninguno	
Forma y ocupación del suelo:			
Submanzana: superficie:	m ²	892	
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación: (instalaciones)			
Nº de plantas:	nº	subterránea	
Condiciones de uso:			
Básicos:		Zona verde	65
Complementarios:		Instalaciones	65.2
Incompatibles:		restantes	
Condiciones higiénico-sanitarias:		General	
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			57,3

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

**FICHA URBANÍSTICA
SUBMANZANA ZV.4**

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 espacios libres de uso y dominio público (zona verde):			57 y 65
Categoría: Jardines			
Forma del espacio:			
Alineación de parcela:	m	Según planta	
Cerramientos:	m	ninguno	
Forma y ocupación del suelo:			
Manzana: superficie:	m ²	5.561	
Ocupación (Kiosco):	m ²	20	57.2
Adaptación topográfica: perfiles:	m	≤ 1,50	
Muros:	m	≤ 3(60)	
Edificación: (pública)			
Nº de plantas:	nº	1	57,2
Altura reguladora:	m	3	
Condiciones de uso:			
Básicos:		Zona verde	65.1
Complementarios:		Instalaciones	65.2
Incompatibles:		restantes	
Condiciones higiénico-sanitarias:		General	
Normativa sectorial:		General	
Condiciones estéticas-compositivas:			57,3