

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 5 ABR. 2004

Patricia Galván Rodríguez



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ADAPTACION AL T.R. DE LOTC.- LENAC.
(DL. 1/2.000 / DT. 2ª.1.) DE LAS NN.SS.-98)
(FASE 4ª DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA)
TEXTÓ REFUNDIDO ADAPTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC
DE 5 DE ABRIL DEL 2004

ANEXO IV.3

SUB.SO.II



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife - Número 127 - miércoles 7 de febrero de 2001

~~6 - SEP 2004~~
2673

EL SECRETARIO GENERAL

e) Participación en la Universidad de Verano de Adeje 2001.

Duración.- SEIS meses.

Dotación económica.- Quinientas cuarenta mil pesetas, con cargo a la partida presupuestaria número 451.22605, denominada: "Promoción y Difusión de la Cultura. Actividad Universidad".

Villa de Adeje, a veinticuatro de enero de dos mil uno.

El Alcalde accidental, José Ricardo Moreno Pérez.

VILLA DE ARICO

Secretaría

EDICTO

1266

Por parte de DON VICENTE RAMOS GASPAR, se ha solicitado Licencia Municipal para la instalación de un taller artesanal, sito en Las Eras Altas, calle San José, s/n, en este término municipal.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de VEINTE días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

Villa de Arico, a siete de diciembre de dos mil.

El Alcalde, Eladio Morales Borges.

VILLA DE LOS REALEJOS

Sección 4ª.- Urbanismo

ANUNCIO

1267

Por este Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2000, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva es la siguiente, pasándose igualmente a describir como anexo del presente anuncio las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial número 1 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento General de Los Realejos, así como el proyecto de Estudio Medioambiental correspondiente, redactados por el Sr. Arquitecto Municipal, ambos de fecha 28/09/1999.

Segundo.- Ordenar la inserción del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO.

ORDENANZAS REGULADORAS.

Índice de las ordenanzas Plan Parcial Industrial Las Gañanías, Los Realejos.

Generalidades:

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.

Art. 3.- Vigencia, revisión, modificación y fases.

Art. 4.- Obligatoriedad.

Art. 5.- Interpretación.

Art. 6.- Situaciones transitorias.

Información Urbanística y Licencias.

Art. 7.- Consultas e informes.

Art. 8.- Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art. 9.- Actos sujetos a licencia.

Art. 10.- Contenido de las licencias y obligaciones del titular.

Art. 11.- Plazo y caducidad de las licencias.

Art. 12.- Documentación general para la solicitud de licencia.

Art. 13.- Documentación para la solicitud de actividades industriales.

Art. 14.- Licencia de obras menores.

Art. 15.- Otras licencias.

Art. 16.- Obligación de conservación de las condiciones de salubridad y ornato público.

Art. 17.- Ejecución de las obras.

Normativa relativa a la edificación.

Art. 18.- Características de la edificación industrial.

Art. 19.- Condiciones de la parcelación propuesta.

Art. 20.- Regulación de la altura.

Art. 21.- Muros medianeros al descubierto.

Art. 22.- Ocupación de las parcelas.

Art. 23.- Edificabilidad máxima permitida.

6 - SEP 2004

2674

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 17, miércoles 7 de febrero de 2001

EL SECRETARIO GENERAL



- Art. 24.- Características de los espacios delanteros.
- Art. 25.- Cerramiento de las parcelas.
- Art. 26.- Cubiertas.
- Art. 27.- Fachadas.
- Art. 28.- Aparcamientos.

Condiciones higiénicas y técnicas de las edificaciones industriales.

Art. 29.- Condiciones de ventilación e iluminación de las edificaciones industriales.

Art. 30.- Anchura mínima de pasillos y escaleras.

Art. 31.- Servicios higiénicos.

Art. 32.- Normas básicas.

Art. 33.- Reserva de agua.

Art. 34.- Condiciones de las dotaciones y servicios de las edificaciones.

Reglamento de usos.

Art. 35.- Clasificación de los usos.

Art. 36.- Características de los usos complementarios.

Art. 37.- Uso industrial.

Art. 38.- Transmisión de ruidos y emanación de productos contaminantes.

Art. 39.- Áreas libres.

Art. 40.- Tratamiento de borde.

Art. 41.- Disposición final.

GENERALIDADES.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1.- De acuerdo con lo que se establece en la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y en las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Los Realejos, constituye el objeto de las presentes ordenanzas del Plan Parcial Industrial, la relación detallada del uso pormenorizado del suelo, volumen, usos, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que se proyecten y levanten en los terrenos delimitados por el planeamiento.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación la constituyen los terrenos que abarca el S.A.P.U. Industrial nº 1 que desarrolla este Plan Parcial, que corresponde a las propiedades, que limitan al norte con la trasera de las edificaciones que dan hacia la Carretera de La Zamora (TF-213), al sur con el límite de la zona industrial, al este con

los terrenos próximos a la Balsa del Granadillar y al oeste con las calles Anaga y Trinidad.

Artículo 3.- Vigencia, revisión, modificación y fases.

1.- Vigencia. Las presentes Ordenanzas tendrán vigencia indefinida, y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de las Ordenanzas del P.P. tras su aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia y será inmediatamente ejecutivo.

2.- Revisión. Serán causa de revisión del presente planeamiento:

a) La aprobación de planes, normas o instrumentos de planeamiento de rango supramunicipal, que alteren sustancialmente el modelo territorial, en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación o suponga cambio de los objetivos generales.

b) La alteración de hecho de las características y determinaciones urbanísticas o infraestructurales del propio territorio con incidencia sobre su estructura general.

3.- Modificación. La alteración o adición de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, incluso cuando se refiera a cualquiera de sus documentos. Estas modificaciones no implicarán aumento del aprovechamiento, disminución de superficie de los elementos estructurales o de las áreas de protección.

4.- Plan de etapas. Se establecen dos fases o etapas para la ejecución de la urbanización, según se define en la Memoria y en la documentación gráfica, y tienen una duración de cuatro años (4) cada una, que se iniciará a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Quedan obligados al más estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en este Plan Parcial, tanto los particulares como la Administración Pública, cuando intervengan en esta urbanización.

Artículo 5.- Interpretación.

La interpretación del planeamiento corresponde al Ayuntamiento de Los Realejos en el ejercicio de sus

6 - SEP 2004

competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Administración Regional.

En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio, los equipamientos urbanos, los mayores espacios libres y el menor deterioro del ambiente natural y del paisaje.

A este respecto, los documentos de este Plan Parcial forman una unidad donde se incluyen las determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos señalados para el ámbito de aplicación.

Artículo 6.- Situaciones transitorias.

En las edificaciones existentes en el área delimitada y que resulten disconformes con el planeamiento no se permitirá ningún tipo de obra, incluso catalogable como obra menor o de mantenimiento, ni cambio de uso, que no tenga por finalidad su adaptación al planeamiento, por eliminación de las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Información urbanística y licencias.

Artículo 7.- Consultas e informes.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 182 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo I. Informes y licencias.

Artículo 8.- Solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 191 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo II. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 9.- Actos sujetos a licencias.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 183 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo I. Informes y Licencias.

Artículo 10.- Contenido de las licencias y obligaciones del titular.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 184 y 186 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo I. Informes y Licencias.

Artículo 11.- Plazo y caducidad de las licencias.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en los artículos 189 y 190 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre licencias, Capítulo I. Informes y Licencias.

1.- Las licencias municipales caducarán y quedarán sin efecto si a los seis (6) meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras autorizadas, o se hubiere acordado la correspondiente prórroga. En consecuencia, el incumplimiento comportará el pago de los derechos de licencia nuevamente.

2.- Análogamente, habiendo comenzado en el plazo antes aludido, el plazo de ejecución será de dos (2) años de no venir establecido en la licencia, pasado el cual, habrá de solicitar prórroga por una sola vez y por seis meses. En caso contrario se producirá la caducidad automática de la licencia y sin derecho a indemnización.

Artículo 12.- Documentación general para la solicitud de licencia.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en los artículos 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 y 201 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo III. Documentación para la solicitud de licencias.

Artículo 13.- Documentación para la solicitud de actividades industriales.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 202 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo III. Documentación para la solicitud de licencias.

Artículo 14.- Licencia de obras menores.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en los artículos 203, 204, 205, 206, 207 y 208 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo III. Documentación para la solicitud de licencias.

Artículo 15.- Otras licencias.

La documentación relativa a otros actos sometidos a licencia y no detallada específicamente en este Ordenanza, se regirá por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento de Los Realejos al respecto.



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 16.- Obligación de conservación de las condiciones de salubridad y ornato público.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el artículo 220 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias. Capítulo V. Conservación y Ruina de las edificaciones.

Artículo 17.- Ejecución de obras e instalaciones.

Se considerará como referente para este caso lo dictado en los artículos 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 y 219 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Título Quinto, Disposiciones generales sobre las licencias, Capítulo V. Conservación y ruina de las edificaciones.

Normativa relativa a la edificación.

Artículo 18.- Características de la edificación industrial.

1.- La edificación con destino industrial se desarrollará, de forma obligatoria de acuerdo con el apartado 7.2.6.1 S.A.P.U. Industrial nº 1, de la Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la tipología a emplear será la aislada, permitiéndose el adosamiento dos a dos. Se permite el adosamiento de tres o más parcelas, siempre que se realice un desarrollo edificatorio único, con un solo proyecto de ejecución, no queden medianeras al descubierto y se cumplan las condiciones de ocupación y aprovechamiento indicadas en las Normas Urbanísticas de este Plan.

2.- Toda actividad industrial de nueva creación deberá realizarse bajo techo y cumplir las normativas vigentes en materia de aislamiento, salubridad y seguridad.

Artículo 19.- Condiciones de la parcelación propuesta.

1.- Las parcelas edificables, además de cumplir las condiciones referentes a su régimen urbanístico y estar dotadas de los servicios necesarios definidos en este Plan, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 500 m².
- Ancho mínimo en frente de vía 15 metros.
- Que en su interior se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

Artículo 20.- Regulación de la altura.

1.- La altura cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

2.- La altura reguladora máxima se medirá siguiendo los criterios que para esto establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Realejos en el artículo 28.

3.- La altura reguladora máxima será de 10,75 m. en la cumbrera de edificaciones con cubierta a dos aguas siendo 8 m si se tratase de cubiertas de otro tipo. El número de plantas máximo será de dos.

4.- Los caballetes o cubreras de las cubiertas inclinadas no superarán los tres metros (3,00 metros) de altura sobre el plano de fachada. Sólo podrán superar esa altura los lucernarios, los aparatos de ventilación, antenas o mástiles, y aquellas instalaciones industriales que por sus características precisen mayor altura, aspecto que deberá ser convenientemente documentado y justificado, y que en ningún caso sobrepasarán el 10% de la superficie total de la cubierta sobre la que se ubiquen.

5.- La regulación de altura en plantas bajo rasante vendrá dada por las NN.SS. de Los Realejos.

Artículo 21.- Muros medianeros al descubierto.

Todos los paramentos al descubierto tendrán carácter de fachada, por tanto se tratarán con el mismo criterio y calidades que éstas.

Artículo 22.- Ocupación de las parcelas.

1.- Se entiende por ocupación la relación porcentual entre la superficie que puede ser ocupada por la construcción y la superficie de la parcela neta. La ocupación máxima de la parcela será del 60% sobre la rasante de la calle, siendo el 40% restante la superficie de los retranqueos a vías y a linderos.

2.- Las plantas sótano y semisótano se incluirán dentro del concepto de ocupación, computándose por tanto dentro del 60% de la ocupación de la parcela.

Artículo 23.- Edificabilidad máxima permitida.

1.- Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela neta.

2.- La edificabilidad máxima de la parcela es de 0,95 m²/m², es decir, por cada metro cuadrado de parcela se puede edificar 0,92 m² de planta.

3.- Computan a efectos de la edificabilidad toda la superficie que se encuentre bajo la cubierta, salvo los sótanos y semisótanos.

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 24.- Características de los espacios delanteros.

1.- Se establece un retranqueo único de 5 metros de la edificación al borde de la vía o vías.

2.- Los espacios delanteros no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, cajas de escaleras, cimientos, elementos técnicos de las instalaciones, etc. Únicamente se permiten en esta zona, escaleras y rampas para subir una altura no superior a un metro (1 m), cuando sobresale el semisótano, los pasos de acceso a la edificación y al garaje. 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 la zona será ocasional, no permitiéndose su utilización permanente para aparcarse o almacenar mercancías. De ahí que no se permita su excavación o vaciado.

Artículo 25.- Cerramiento de las parcelas.

1.- Los cerramientos de los espacios delanteros deberán tener una altura fija de dos metros veinte centímetros, constituidos por una parte maciza inferior de un metro veinte centímetros (1,20 m) de altura y una parte superior hasta máximo de un metro (1 m) de altura que tendrá carácter de celosía.

2.- La parte inferior deberá ser maciza y construida preferentemente en piedra natural o acabado similar no cerámico, ya sea en forma de aplacado o conformar el muro propiamente dicho, en ambos casos el sistema constructivo será el de mampostería ordinaria, pudiéndose rematar en su parte superior con una albardilla de carácter pétreo. Se recomienda la reutilización de las piedras existentes en los muros del lugar, se admiten asimismo acabados en morteros que se acabarán con pintura en colores acordes con el entorno, no pudiéndose utilizar colores estridentes, empleándose los situados en las gamas medias de los mismos en cuanto a tonos.

3.- La parte superior podrá estar constituida por materiales metálicos, pétreos, prefabricados de hormigón, o naturales como la madera, o por estructuras de estos materiales que faciliten el desarrollo de especies vegetales en esta parte superior. En todo caso todos los elementos citados tendrán carácter de celosía y diseño libre.

4.- En caso de calles en pendiente el vallado se escalonará cumpliendo las alturas en los puntos medios de cada tramo, siempre que entre los extremos de cada uno de ellos no existan diferencias de cota superiores a 0,80 m.

Artículo 26.- Cubiertas.

1.- Los materiales y los sistemas constructivos de las cubiertas serán libres, se permite el uso de chapas metálicas, fibrocemento, forjados de hormigón, cubiertas ajardinadas, etc., quedando excluido el uso de cualquier material con acabado en color blanco, se permite el uso de cualquier otro color como color de acabado superficial, recomendándose el verde, azul o rojo teja.

2.- Las cubiertas que sean inclinadas no tendrán pendientes superiores al 30°, a partir de los límites del plano horizontal de fachada.

3.- Las cubiertas planas no superarán la altura reguladora máxima, es decir 8,00 m medidos la cara inferior del forjado de la misma.

4.- Los elementos técnicos de las instalaciones, tales como depósitos de agua, chimeneas, placas solares, etc., deberán integrarse en la composición general de la cubierta.

Artículo 27.- Fachadas.

1.- Las fachadas serán predominantemente planas.

2.- Sólo se permiten elementos volados tales como cornisas y aleros que no sobrepasen los 0,5 m. Las marquesinas y toldos tendrán un vuelo máximo de 1,5 m y estarán colocados a una altura de 3,50 metros como mínimo sobre el terreno circundante o vía de acceso. Los elementos volados no podrán ser habitables ni ocuparse con carácter fijo.

3.- Se permite la colocación de carteles en fachada y pegados a ésta siempre que no ocupen más de un 20% de la misma, estén por encima de la coronación, o sobresalgan más de 50 cm de la alineación de fachada. En el proyecto se debe indicar la ubicación de estos anuncios.

4.- Los materiales serán preferentemente los de acabado definitivo, tales como aplacados de piedra, G.R.C. u hormigón prefabricado, hormigón visto, morteros monocapa, etc.

5.- Los colores serán los propios de los materiales de acabado de fachadas, tales como grises, almogres, tierras, ocre, etc., quedando excluido el blanco.

Artículo 28.- Aparcamientos.

1.- Todas las edificaciones dispondrán de espacio, en el interior de la parcela, para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, excepto las edificaciones co-



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

respondientes al Equipamiento Social, Comercial y Deportivo que podrán hacerlo en la vía pública.

2.- Se exigirá la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de parcela, despreciando la fracción. El espacio mínimo para cada plaza de aparcamiento será de 2,20 por 4,50 m, con acceso suficiente. Este espacio deberá ser no superior al 5%, debiendo tener las correspondientes protecciones que eviten el deslizamiento del vehículo, en el caso de no ser el suelo horizontal.

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 18%. La rampa no podrá ocupar la zona del jardín delantero de la parcela, debiendo tener su origen en el plano inclinado, cualquiera que sea su pendiente en la línea de fachada de la edificación o, como máximo en la línea de edificación oficial. En cualquier caso deberán cumplirse los condicionantes de los artículos 48 a 51, ambos inclusive.

Condiciones higiénicas y técnicas de las edificaciones industriales.

Artículo 29.- Condiciones de ventilación e iluminación de las edificaciones industriales.

1.- Todas las edificaciones deberán tener ventilación cruzada entre el frente y fondo de la misma, como caso más elemental. Se puede emplear cualquier otro sistema de ventilación estático o forzado que garantice la renovación de aire adecuadamente, y que deberá justificarse documental y técnicamente.

2.- Todas las dependencias habitables o de trabajo, donde permanezcan los empleados o usuarios, tendrán una iluminación directa, a calle o a patio, no inferior a 1/20 de la superficie de la dependencia a la que ilumina.

3.- Las escaleras de acceso entre plantas tendrán también la iluminación y ventilación a través del patio o calle, con las mismas características de las dependencias habitables o de trabajo.

4.- La iluminación y ventilación a patio o a calle se puede resolver también cenitalmente, con lucernarios en la cubierta, de forma que cumplan con el 1/20 de la superficie a iluminar.

Artículo 30.- Anchura mínima de pasillos y escaleras.

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

2.- Las huellas de las escaleras tendrán un mínimo de 28 cm y la contrahuella 18,50 cm como máximo. Las escaleras principales no pueden ser partidas ni compensadas. En las cajas de escalera el ojo entre zancas será de 60 cm de ancho como mínimo.

Artículo 31.- Servicios higiénicos.

1.- Deberá existir obligatoriamente un conjunto de aseos suficiente para los trabajadores o usuarios del edificio. A partir de los 300 m² construidos, deberán separarse los aseos masculinos y femeninos.

2.- Las edificaciones deberán contar en su caso, con vestuarios para uso del personal, de acuerdo con la normativa Básica de Seguridad e Higiene.

Artículo 32.- Normas básicas.

1.- Se hace expresa referencia al cumplimiento de las Normas Básicas siguientes:

- Condiciones térmicas de los edificios NBE-CT
- Condiciones acústicas de los edificios NBE-CA
- Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios NBE-CPI

2.- En general las edificaciones deberán ajustarse al cumplimiento de las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales y, en relación a las Normas Constructivas, deberá adaptarse a las Normas Tecnológicas de la edificación correspondiente.

Artículo 33.- Reserva de agua.

1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso, incluso para la prevención de incendios. Se considera necesario que todos los edificios dispongan de aljibes con una reserva mínima de agua de 2 m³ por cada 100 m² de edificación industrial.

Artículo 34.- Condiciones de las dotaciones y servicios de las edificaciones.

1.- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, que deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia, en especial el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones MI BT. Cuando se prevea la instalación de centros de transformación, no podrán situarse por debajo del primer sótano. Se exigirá la disposición de un cuarto de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. Se recomienda el empleo o la previsión de las condiciones

6 - SEP 2004



térmicas suficientes para las instalaciones de producción de energías alternativas, como la receptora de energía solar.

2.- Todas las edificaciones deberán prever la instalación de las canalizaciones telefónicas, se conecten o no con el servicio telefónico exterior.

3.- Las aguas pluviales y residuales deberán ser recogidas y conducidas a través del alcantarillado de la Urbanización. Se admite la recogida independiente de las aguas pluviales para su posterior aprovechamiento permitido, debiéndose tratar previamente las aguas contaminadas con grasas o productos químicos de desecho.

4.- Se prohíben los trituradores de basura y residuos que viertan a la red de alcantarillado de la urbanización.

5.- Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, etc., se realizarán de tal forma que garanticen la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., que afecten tanto vecindario como a los viandantes.

6.- La zona del retranqueo delantero de las parcelas no podrán utilizarse como depósito para basuras, que deberá disponerse en un local de fácil acceso y limpieza o en receptáculos que cumplan las condiciones señaladas por las disposiciones vigentes.

7.- Todas las actividades industriales tendrán que realizarse necesariamente en espacios cerrados, no admitiéndose ningún tipo de actividad al aire libre, a fin de evitar emanaciones directas al exterior derivadas del propio uso o proceso industrial.

Reglamento de usos.

Artículo 35.- Clasificación de los usos.

1.- Se entiende por uso de los terrenos o edificaciones el destino que puede darse a los mismos, conforme regula este Plan Parcial.

2.- Los usos se organizan sobre la base de un uso predominante que es el Industrial, los demás usos serán complementarios a éste y su misión será la de servir de desarrollo al uso global.

3.- Los usos complementarios se clasifican en tres grupos.

a) Red viaria y otras infraestructuras.

Se corresponde con el prestado por el espacio destinado a los movimientos de las personas y los vehículos

de transporte, así como para permitir el aparcamiento de éstos y la ubicación de las redes de servicio urbano.

b) Espacios libres.

Se refiere al propio de los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, o a la conservación de la flora existente, con objeto de garantizar el reposo, esparcimiento y salubridad de la población, mejorando las condiciones de los espacios urbanos y el desarrollo de la vida de relación.

c) Usos de la edificación.

4.- Dentro de los usos complementarios de la edificación se encuentran los siguientes:

a) Vivienda.

Se permite una vivienda (para portero, vigilante o propietario) por industria o parcela, que no podrá ubicarse en el sótano o semisótano, ni tener superficie útil mayor de 100 m². No tendrá posibilidad de constituir propiedad independiente, como propiedad horizontal, del conjunto edificado.

b) Comercial.

c) Oficinas.

d) Docente.

e) Espectáculos.

f) Deportivo, servicios de interés público y social.

g) Comunitario.

h) Administración y Servicios Públicos.

i) Garaje aparcamiento.

Artículo 36.- Características de los usos complementarios.

1.- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí.

2.- La modificación o sustitución de los usos requerirá la modificación del Plan, con toda la tramitación pertinente.

3.- Cuando aparezca un uso especial, no expresamente previsto en estas Ordenanzas, la Administración Municipal podrá autorizarlo, mientras no contradiga la ordenación vigente. Su autorización deberá ir precedida de un período de información pública análogo al del Planeamiento.

4.- La red viaria y otras infraestructuras se atenderán a las características definidas para ellas en este Plan y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

2680

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Número 17, miércoles 7 de febrero de 2001



EL SECRETARIO GENERAL

5.- Las áreas libres son espacios de dominio y uso público, su ordenación se adecuará a las características previstas en este Plan. No tiene aprovechamiento y no podrán edificarse en ellas más que construcciones auxiliares propias de las plazas y zonas verdes, así como pérgolas, marquesinas, etc.

Artículo 37.- Uso industrial.

1.- Es el uso dominante a que se destina la urbanización y comprende las siguientes actividades:

a) Las industrias destinadas a la obtención, transformación y transporte de productos y mercancías.

b) Los almacenes industriales destinados a la conservación, guarda y distribución de productos y mercancías.

c) Talleres de reparación y la industria relacionada con el automóvil.

d) Cualquier otra actividad que pueda resultar, por sus características, molesta, nociva, peligrosa e insalubre en zona residencial.

2.- Serán asimismo de aplicación los artículos 152 a 157 ambos inclusive de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias.

Artículo 38.- Transmisión de ruidos y emanación de productos contaminantes.

1.- El nivel sonoro exterior de cada industria no puede ser superior a los 40 m db (A). Para conseguir el cumplimiento de estos límites es necesario que los elementos constructivos posean un aislamiento acústico suficiente, previniéndose si fuere necesario, los sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos previstos.

2.- Los ruidos en el ambiente interior deberán tener un nivel de ruido de fondo no mayor de 50 db (A), para lo que se tomarán las medidas de insonorización necesarias. En las oficinas y espacios de administración, este ruido de fondo no será superior a 40 db (A).

3.- En caso de superarse los límites anteriormente señalados, el promotor habrá de tomar las medidas correctoras pertinentes y se condicionará la Licencia de Apertura a la actividad correspondiente.

4.- En cuanto a la emanación de productos contaminantes, tanto a la atmósfera como a las redes de alcantarillado, las industrias procederán a la instalación de los correspondientes dispositivos de filtrado y depuración que eviten la emisión de cualquier producto contami-

nante o nocivo para la salud y medio ambiente. Medidas que deberán contemplarse en el proyecto que a tal fin se deberá elaborar.

Artículo 39.- Áreas libres.

1.- Son las especificadas en los Planos de Ordenación de este Plan.

2.- Esta área tendrá un carácter principal de reserva de suelo natural, por sus características topográficas y desarrollo de la vegetación existente. Como uso básico se admiten únicamente las obras de acondicionamiento para su mejora y conservación, como la rehabilitación de las sendas y conducciones de agua existentes, la construcción de pequeñas escaleras, petos de protección, etc.

Como usos complementarios se admiten los de iniciativa y usos públicos, tales como servicios higiénicos, juegos infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc.

Artículo 40.- Tratamiento de borde.

1.- En todas las parcelas que lindan con el borde de la actuación que no sea vía, los patios traseros no podrán estar ocupados por ningún tipo de edificación y se tratarán como jardines, deberán tener tres árboles de gran porte como mínimo por parcela, con el objeto de crear un borde verde.

2.- En todas las parcelas de la urbanización es obligatorio la plantación de dos árboles de gran porte en las esquinas de los patios traseros.

Artículo 41.- Disposición final.

En todo lo no contemplado en las presentes Ordenanzas, se deberá cumplir con lo especificado en las Normas Urbanísticas y demás documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Los Realejos".

Los Realejos, a 15 de diciembre de 2000.- El Secretario acctal., Juan Luis Estévez Hernández.

VILLA DE EL SAUZAL

ANUNCIO

1268

Presupuesto General del Ejercicio Económico de 2001.

En la Intervención de Fondos de esta entidad local y conforme dispone el artículo 150, de la Ley 39/1988,