

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

TERCERA PARTE

CAPÍTULO – XV

EL NACIMIENTO DEL GRAN POLÍGONO DE SAN JERÓNIMO

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Quiero hacer mención del Boletín Oficial de Canarias que fue publicado el miércoles 25 de mayo de 1994, y que dice así:

III - OTRAS RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 1994, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Canarias, de las Ordenanzas del Plan Parcial "Las Arenas", municipio de La Orotava (Tenerife). En aplicación de la legislación vigente, por la presente,

R E S U E L V O:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias de las Ordenanzas del Plan Parcial "Las Arenas", término municipal de La Orotava, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 7 de abril de 1994.

Santa Cruz de Tenerife, a 26 de abril de 1994.- El Director General de Urbanismo, Faustino García Márquez.

PLAN PARCIAL. SECTOR 10. LAS ARENAS.

LA OROTAVA

ORDENANZAS REGULADORAS

0.- GENERALIDADES

1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

0.- TÍTULO PREVIO: GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la relación detallada del uso pormenorizado del suelo, volumen, usos, condiciones

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Estéticas, higiénico-sanitarias y técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que se proyecten y levanten en los terrenos delimitados por el planeamiento.

2. Se regulan, además, las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan, la información urbanística, régimen de licencias y la ejecución de las obras e instalaciones.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación de esta normativa está constituido por el Sector 10 de suelo urbanizable, Programado Industrial, aprobado en el Plan General de La Orotava, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 7 de noviembre de 1990.

2. Los límites del ámbito territorial, reflejados en los planos del Plan Parcial, quedan establecidos como sigue:

Norte: Carretera. C-820.

Este: Plan Parcial San Jerónimo. Sur: límite de propietarios incluidos en el Plan. Oeste: propiedades segregadas de las integrantes del Plan.

Artículo 3.- Vigencia.

Las presentes Ordenanzas tendrán vigencia indefinida, hasta tanto sean sustituidas por el correspondiente planeamiento general del término municipal de La Orotava.

Artículo 4.- Revisión.

Serán causa de revisión del presente planteamiento:

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 supongan cambio de los objetivos generales.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

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

Artículo 5.- 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 de aprovechamiento, disminución de superficie de los elementos estructurales o de las áreas de protección.

Artículo 6.- Obligatoriedad.

Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas y grados quedan obligados al estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en los Planes Parciales.

Artículo 7.- Interpretación.

1. La interpretación del planeamiento corresponde al Ayuntamiento de La Orotava en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Administración Regional.

2. 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.

3. A este respecto, los documentos de los Planes Parciales componen una unidad formada con determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos señalados para el ámbito de aplicación.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

4. La interpretación del conjunto atenderá a los siguientes criterios:

a) Memoria: señala los objetivos generales de la ordenación, justificando los condicionantes y criterios que han conducido a adoptar las correspondientes decisiones de tipo estructural, de ordenación y normativas.

Como complemento, incluye anexos en los que se cuantifican los parámetros de la ordenación y algunos costes infraestructurales de la operación, que no tienen carácter vinculante.

Se incluyen además como anexos fotocopia de toda la documentación previa, convenios, escritos, etc., que son de interés por su carácter vinculante.

b) Planos de Ordenación: expresan, con diferentes niveles de contenido, detalle y vinculación, las determinaciones gráficas de la propuesta, separados en dos partes, en función de cada una de las delimitaciones establecidas.

1. Zonificación: divide el territorio según los tipos de uso, elementos estructurales y equipamientos o dotaciones.

2. Estructura viaria y secciones tipo: recoge la jerarquización de la red viaria según su función, especificando las secciones tipo de los diferentes tramos.

Las determinaciones de los planos de zonificación, que especifican la calificación del suelo y su ordenación, prevalecerán sobre la de los restantes y se complementarán con las condiciones particulares de la ordenación.

c) Ordenanzas: constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística, prevaleciendo sobre los demás documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas zonas y de los aprovechamientos públicos y privados.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

d) El resto de la documentación tiene un carácter exclusivamente complementario o informativo.

Artículo 8.- 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.

1.- TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO Y

EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1º: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9.- Calificación.

1. El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan Parcial se clasificará como urbano.

2. El suelo delimitado se divide en las siguientes zonas:

a) Equipamiento general:

- Zona Deportiva Comarcal.

- Zona Autopista.

- Zona Protección de Barranco.

b) Zonas locales:

- Viaria.

- Espacios libres y jardines.

- Industrial.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

- Equipamiento social.

- Dotación comercial.

- Parque deportivo.

Artículo 10.- Efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se condicionarán, en su efectividad, al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

a) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio.

b) La ejecución de las obras de urbanización correspondiente, aunque se admitirá su simultaneidad reglamentaria con la de edificación.

c) La sujeción del uso de las parcelas al destino especificado por su calificación urbanística.

CAPÍTULO 2º: INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 11.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización del planeamiento se procederá mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de gestión.

c) Instrumentos de ejecución.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Artículo 12.- Instrumentos de ordenación.

Estos instrumentos de ordenación, según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, se clasifican en:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Artículo 13.- Figuras de planeamiento.

El desarrollo del planeamiento parcial se llevará a cabo mediante las siguientes figuras:

- a) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada del suelo, o con otras finalidades específicas.
- b) Normas Complementarias de Planeamiento, con sus finalidades y determinaciones que complementen o suplan las determinaciones o deficiencias, respectivamente, de la ordenación.

Artículo 14.- Figuras complementarias.

Con el fin de detallar la ordenación propuesta o precisar la regulación de materias específicas, el planeamiento parcial o de las figuras de planeamiento referidas anteriormente, podrá ser complementado mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Normas especiales de protección para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Artículo 15.- Planes Especiales.

1. El Plan Especial será el instrumento de desarrollo específico de planeamiento parcial, desde un punto de vista particularizado, pudiendo tener como finalidad:

a) El desarrollo de las infraestructuras.

b) La protección, conservación o puesta en valor de algún elemento urbano o natural, y en especial su conservación y mejora en determinados lugares, incluyendo las actuaciones aisladas.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y la documentación que prevén los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 16.- Estudios de Detalle.

En aplicación de las Normas Complementarias, Plan Parcial o Planes Especiales de Reforma Interior, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas, sin reducir en ningún caso la superficie viaria o de espacios libres ni originar aumento de aprovechamiento o alterar el uso predominante.

b) Ordenar los volúmenes arquitectónicos definiendo, en su caso, el viario interior de carácter privado.

Artículo 17.- Normas Especiales de Protección.

Basadas en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrán redactarse Normas Especiales de Protección dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles, incluyendo catálogos para la

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Conservación, restauración y mejora de los edificios o elementos naturales.

Artículo 18.- Instrumentos de gestión.

El planeamiento parcial se llevará a cabo a través de la delimitación de un Polígono que coincidirá con el ámbito territorial de la actuación llevada a cabo, es decir, con el Polígono Industrial ya delimitado.

Artículo 19.- Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de compensación previsto en el artículo 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Dado que no existen razones de urgencia para proceder a un sistema de expropiación, ya que se trata de una colaboración con la iniciativa privada, se opta por el sistema de compensación, de acuerdo con los artículos 119.2 de la Ley del Suelo y 56.2 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 20.- Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

2. No podrá otorgarse ningún tipo de licencias municipales hasta tanto se apruebe el correspondiente Proyecto de Parcelación Urbanística que, de todas formas, se sujetará a las limitaciones superficiales del planeamiento.

3. Cuando la reagrupación de algunas parcelas lo requiera, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de un Estudio de Detalle que proponga la configuración arquitectónica del conjunto.

Artículo 21.- Instrumentos de ejecución.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

La ejecución material de las determinaciones del planeamiento parcial y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, que podrán ser como sigue:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Artículo 22.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Los Proyectos contendrán los siguientes documentos: Memoria justificativa y descriptiva, Planos, Pliegos de Condiciones y Presupuesto.

2. Los Proyectos serán redactados y las obras dirigidas por Técnicos competentes, debiendo encontrarse la documentación visada por el correspondiente Colegio Profesional.

Artículo 23.- Proyecto de urbanización.

1. Las obras de urbanización comprenderán los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación del viario.
- Red de distribución de agua potable.
- Red de riego e hidratantes contra incendios.
- Red de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

- Red de canalización de telecomunicación.
- Pavimentación, acondicionamiento y jardinería de espacios libres y jardines.
- Señalización.
- Redes de enlace de los servicios con las redes municipales o generales del municipio.

2. La pavimentación de calzadas y aceras se realizará con las características adoptadas por este Ayuntamiento.

3. La red de abastecimiento de agua se calculará para un consumo de 1,5 l/sg/ha y con unas presiones de servicio de la red comprendidas entre 1,5 atm., como mínimo, y 7 atm., como máximo, bajo tubería enterrada. Se dotará a la red de un sistema eficiente de cloración.

4. Los hidratantes contra incendios se ajustarán al modelo Mancomunidad, empleado en la Comarca.

5. Las bocas de riego no se encontrarán separadas más de 50 m, derivándose de la red general con sus correspondientes llaves de paso.

6. La red de evacuación de aguas y saneamiento tendrá una sección mínima de 30 cm y pendientes mínimas en los ramales iniciales del 1% y, en los demás, determinadas de tal manera que las velocidades mínimas no sean inferiores a 0,5 m/sg. En los extremos de los ramales se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza. Se dispondrán rejillas captadoras de las aguas de lluvia, para cuyo vertido podrá emplearse un sistema separativo.

7. La red de suministro de energía eléctrica se ajustará a las condiciones de la Empresa suministradora, al igual que la red de alumbrado público. La iluminación de las vías no será inferior a 15 luxes, con una uniformidad (relación de mínima a media) superior a

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

0,3, para las vías principales, y de 7 luxes, con uniformidad mínima de 0,2, en las restantes vías y jardines.

8. La red de canalización telefónica se ajustará a las recomendaciones de la CTNE.

9. Jardinería: las zonas verdes o jardines de uso público se ajardinarán con arbustos y arbolado de especies resistentes y copudas, con preferencia de especies locales. En los bordes del área se empleará la plantación del Laurel de Indias (*Ficus nitida*); Plátano (*Platanus acerifolia*), en alcorques de vías, y Palmera (*Washingtonia filifera*).

Artículo 24.- Proyectos de edificación.

Estos Proyectos se clasificarán como sigue:

a) Obras de nueva edificación (de nueva planta, ampliación, reconstrucción o sustitución).

b) Obras en los edificios (de acondicionamiento, reestructuración, restauración, conservación o mantenimiento y consolidación).

c) Obras de demolición (total o parcial).

Artículo 25.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Se referirán estos Proyectos a aquellas actuaciones relacionadas con otras construcciones, ocupaciones y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, no incluidas en los artículos anteriores, pudiendo clasificarse como obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

Artículo 26.- Proyectos de actividades e instalaciones.

Estos Proyectos tendrán por objeto definir la maquinaria o instalaciones que deban ubicarse en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

CAPÍTULO 3º: INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 27.- Información urbanística.

1. Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales la documentación íntegra de este planeamiento, a cuyo efecto estará a disposición del público, durante las horas en que se encuentren abiertas al público las Oficinas Municipales.

2. Asimismo, tendrá derecho a ser informado por escrito, previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a cualquier parcela, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto. A la instancia se acompañará plano de situación de la parcela, referida a puntos fácilmente localizables, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que concurran.

Artículo 28.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Toda actuación edificatoria deberá llevarse a cabo sobre las alineaciones establecidas en este planteamiento.

2. Previamente a la concesión de licencia, se solicitará el señalamiento, para lo que se presentará plano del terreno o parcela edificable con sus características geométricas. La Oficina Técnica Municipal comprobará sobre el terreno el señalamiento correspondiente, conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela, levantándose acta del señalamiento con el técnico director de la obra. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes.

Artículo 29.- Actos sujetos a licencias.

1. Dentro del ámbito del planeamiento estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial, todos los actos contenidos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

2. En general, se incluye la totalidad de los actos señalados en este planteamiento, con independencia del carácter público o privado del suelo y de su promotor, es decir, cualquier acción sobre el suelo, vuelo o subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de sus elementos naturales, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. Las obras complementarias necesarias, de carácter provisional o no edificatorio, como demolición, movimientos de tierras, casetas, etc., requerirán también Proyecto técnico y el señalamiento de la alineación oficial.

Artículo 30.- Contenido de las licencias y obligaciones del titular.

1. Se considerarán incluidas en el acto de concesión de las licencias todas las disposiciones que figuran en el presente planeamiento. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas del Plan General Municipal de La Orotava.

2. El titular de la licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento en los espacios públicos, debiendo reparar a su costa los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía, mediante aval bancario, por cantidad suficiente.

Artículo 31.- Plazo y caducidad de las licencias.

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

2. Análogamente, el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras, que de no venir establecido en la licencia será de 2 años,

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

comportará la caducidad de ésta a todos los efectos, de forma automática y sin derecho a indemnización.

3. Asimismo, si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, se considerará caducada la licencia a todos los efectos.

Artículo 32.- Documentación general para la solicitud de licencia.

1. La solicitud de licencia de cualquiera de los actos señalados en el artículo 29 de estas Ordenanzas, deberá ir firmada por el petitionerario y acompañada de tres ejemplares del Proyecto técnico, visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. La solicitud irá acompañada de los siguientes documentos:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) Plano de situación, a escala mínima 1:1.000.

c) El Proyecto técnico, redactado por profesional competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en base al cual se solicite la licencia, irá necesariamente complementado por una Memoria Urbanística en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a las circunstancias y normativa urbanística o de protección sectorial vigentes que sean de aplicación, y desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 73 de la Ley del Suelo, acompañándose de los correspondientes planos de situación a escala mínima 1:2.000 ó 1:1.000, ajustados al planeamiento, así como la presentación de planos, presupuesto y Pliego de Condiciones.

d) Como documentos gráficos anexos al Proyecto técnico, se exigirán los alzados y detalles constructivos del cerramiento de parcela, el levantamiento esquemático de las edificaciones colindantes, caso de haberlas, a fin de justificar el enrase de fachadas y cerramientos y perfil acotado de la topografía de la parcela y de las plantas de la edificación.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

3. Además de la documentación anteriormente señalada, y de la constatación de que la actuación proyectada se ajusta a las condiciones fijadas por el planeamiento, la concesión de las licencias de obras de edificación exigirá la constatación o acreditación de los siguientes requisitos:

a) Contar la parcela con los servicios de infraestructura urbana exigidos por el planeamiento, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

b) Obtención de la licencia de la actividad correspondiente, en su caso.

c) Asunción de la dirección facultativa de la obra por los técnicos competentes.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, así como el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

e) Cualquier otro requisito de índole específica, exigible a tenor de las presentes Ordenanzas o por la legislación sectorial.

Artículo 33.- Documentación para la solicitud de actividades industriales.

1. Con la solicitud de apertura de actividades industriales, exigida por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, además de la documentación general correspondiente ya citada, en la Memoria se hará especial mención a los siguientes aspectos:

a) Características de los locales en relación a las ordenanzas de aplicación, medidas de prevención contra incendios y cumplimiento de las normas básicas de aislamientos térmicos y acústicos.

b) La actividad, clasificación decimal, tanto principal como secundaria, y categoría.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

c) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios, con relación de sus características y medidas de seguridad adoptadas.

d) Relación de maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de los límites, con referencia a la emisión de ruidos y vibraciones.

e) Proceso industrial y de producción y almacenamiento.

f) Análisis ponderativo del impacto sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, vertidos, peligro de incendios, obras, etc., con descripción detallada de las medidas correctoras que se propongan para su reducción a límites admisibles.

2. Como requisitos primordiales, se presentarán previamente los exigidos por la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

Artículo 34.- Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores, o de menor responsabilidad, las de pequeña entidad, con un grado de simplicidad reducido y que no afecten a las estructuras resistentes.

2. Se considerarán obras menores:

a) Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.

b) Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obras, etc.

c) Obras de mejora, reparación, conservación y mantenimiento de edificaciones.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

3. La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada del documento donde se describan, literal y gráficamente, las obras a realizar, con indicación de su alcance, plano de situación a escala 1:1.000 y presupuesto estimativo de las obras a realizar.

Artículo 35.- Otras licencias.

La documentación relativa a otros actos sometidos a licencia y no detallada específicamente en esta Ordenanza, se regirá por las normas y criterios existentes en el Ayuntamiento de La Orotava al respecto.

Artículo 36.- Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

1. Los propietarios de las edificaciones e instalaciones públicas o privadas, urbanización, terrenos, carteles y demás elementos incluidos en el área del planeamiento deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. Se considerarán contenidas en el deber de conservación citado las siguientes actividades:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de la urbanización, terrenos, edificios, carteles e instalaciones de cualquier clase.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a las condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

4. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, las siguientes:

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

a) En urbanización:

- El propietario de cada parcela será responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicios en correcto estado de funcionamiento.

- El promotor de la urbanización correrá a cargo de la conservación de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicios, alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, hasta tanto haya sido recibida por el Ayuntamiento.

b) En construcción:

- Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra las caídas y contactos.

- Condiciones de salubridad: deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicios, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de la construcción, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que esté destinado.

- Condiciones de ornato: las fachadas y medianeras de las construcciones deberán mantenerse en condiciones aceptables de decoro, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En solares: todo propietario deberá mantener su solar en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad, debiendo además vallarlo con un cerramiento, suficientemente resistente, con una altura máxima de 2,20 m sobre la rasante de la acera y pintado en colores claros.

Artículo 37.- Documentación complementaria.

El Ayuntamiento podrá exigir durante el desarrollo de la urbanización la normativa complementaria que se estimara conveniente para una mejor definición de las obras civiles a ejecutar, o una mayor

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

definición de las condiciones formales de las edificaciones y sus cerramientos de parcela.

Artículo 38.- Ejecución de obras e instalaciones.

1. En la ejecución de cualquier obra o instalación, el promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Construcción del vado de acera, con su protección adecuada.
- b) Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad en la obra.
- c) Conservar la calzada y acera públicas libres de materiales o cualquier otro obstáculo.
- d) Observar las normas de carga, descarga, limpieza y retirada y vertido de escombros.

2. Los técnicos de las obras serán responsables, junto con el promotor y el contratista, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la Licencia no lo comuniquen fehacientemente al Ayuntamiento. En el caso de cesar como Director de Obra, el Técnico deberá comunicarlo también al Ayuntamiento.

3. La contrata, además de las responsabilidades citadas, deberá ejecutar las obras de acuerdo con la Licencia, responsabilizándose del vertido de escombros y desperfectos que se ocasionen en la vía pública. En caso de cesar en la obra, deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

4. En toda obra o ejecución de instalación deberá colocarse el cartel informativo exigido por la Ordenanza Fiscal de Licencias de obras municipales. Además, deberá tenerse a disposición de la inspección municipal la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la Licencia.
- b) Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

5. Concluidas las obras, el promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaren afectados.

6. El promotor de las obras, asimismo, deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras, en el plazo de quince días, a partir de su terminación. Para ello, deberá solicitar la Licencia de Primera Ocupación, acompañando el Certificado Final de Obra y fotocopia de la Licencia de Obras.

7. En el caso de puesta en funcionamiento de una industria o actividad, deberá obtenerse previamente la correspondiente Licencia de Apertura, para lo que se procederá a la comprobación de sus condiciones, sin que la Licencia prejuzgue nada sobre las características de la instalación ejecutada. En caso de incumplimiento, deberá denegarse la Licencia, hasta tanto no se hayan llevado a cabo las modificaciones exigidas.

8. Al otorgarse la Licencia de Primera Ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales efectuado, siempre que se hayan cumplido las obligaciones que se garantizaban. Ha de entenderse la procedencia del depósito o aval en el caso de que sea preceptiva en constitución.

2.- TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º: CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS RESPECTO A LAS VÍAS PÚBLICAS

Artículo 39.- Afcción a las calles.

1. En aquellas parcelas en las que su encuentro con las calles ofrezca disposiciones ataluzadas, los propietarios no podrán llevar a cabo obras que pongan en peligro la estabilidad de los desmontes o terraplenes que tengan dichas vías.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

2. En los desmontes, al llevar a cabo el cerramiento de la parcela y construir los muros de contención de tierras en la base del cerramiento, se tendrán en cuenta el empuje y el drenaje de las tierras.

3. Durante la realización de las obras, se tomarán las debidas protecciones en las aceras para el paso de vehículos al interior de la parcela. Cualquier desperfecto que se produzca en la vía pública deberá ser reparado rápidamente y en las debidas condiciones.

4. Las tierras procedentes de las excavaciones que se efectúen en las parcelas objeto de las obras no podrán verterse en ningún punto del área del planeamiento. Con expresa autorización municipal, se admitirán vertidos provisionales en el interior de parcelas privadas, debiendo quedar completamente restauradas sus condiciones anteriores, una vez concluidas las obras.

5. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas a vías, deberá colocarse una valla de protección de 2,2 m de altura, pintada a la cal y de color blanco, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, que se situará sobre la alineación oficial. En casos debidamente justificados el Alcalde podrá autorizar la colocación del vallado de obras a un metro de distancia de la alineación, exclusivamente durante el tiempo necesario para llevar a cabo las obras que afecten a la fachada. La instalación de estas vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, transcurrido un mes sin dar comienzo las obras o que éstas se interrumpan durante el mismo plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera.

6. No se permitirá el almacenamiento de materiales en la vía o lugares públicos ni la carga o descarga de elementos de construcción, que únicamente se permitirá con previa autorización municipal.

7. No podrá efectuarse ningún tipo de obra fuera de los terrenos a los que se refiera la Licencia municipal, quedando prohibido cualquier clase de vertido fuera de las parcelas privadas.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

8. Las maquinarias e instalaciones auxiliares de las obras serán objeto de autorización municipal para su funcionamiento, que tendrá carácter provisional, debiendo señalarse, el efecto, el lugar de ubicación y el tiempo de permanencia, al margen de cumplirse con la normativa vigente respecto a la instalación de grúas y aparatos elevadores, emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

9. Los cimientos de los muros de cerramiento o de fachada y de pilares no podrán sobresalir del plano de fachada o alineación oficiales.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACIÓN

Artículo 40.- Características de las edificaciones industriales.

La edificación con destino industrial se desarrollará, de forma obligatoria, como edificación adosada entre medianeras, debiendo coincidir las líneas de fachada con las alineaciones de las edificaciones oficiales.

Artículo 41.- Condiciones relativas a la parcela.

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:

a) El parcelario propuesto en el Plano de Ordenación correspondiente se entiende como parcelario tipo mínimo, con ancho mínimo de parcela no inferior a 12 m.

b) Sólo podrán dar lugar a formaciones de parcelas más pequeñas, que podrán dividirse en parcelas de ancho no inferior a 8 m. En todo caso, la parcela mínima no tendrá una superficie inferior a 180 m², y se ajustará al ancho fijado en el plano parcelario.

c) En las manzanas se admite la reagrupación y subdivisión de parcelas manteniendo en los frentes de fachada la modulación de 8 m y 12 m del plano parcelario. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de Estudio de Detalle, que operará sobre la ordenación de la

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

ocupación de parcelas, pudiendo alterar las líneas de fachadas o alineaciones oficiales fijadas, en el caso de no estar consolidadas, pero sin alterar las medianerías de borde.

d) El parcelario tipo deberá mantenerse como referencia estructural, descomponiendo la edificación resultante con el módulo fijado de 12 u 8 m, en su caso, al margen de lo que prevean los correspondientes Estudios de Detalle.

e) Se ha proyectado un parcelario general que ha de entenderse como superficies mínimas en cada manzana, no permitiéndose por lo tanto la subdivisión de las mismas. Por el contrario se admite la agrupación de varias de ellas.

Para modificar el parcelario de mínimos sería necesario el trámite reglamentario pertinente.

2. A los efectos de estas Ordenanzas, se entenderá como manzana la superficie de terrenos totalmente contorneada por las alineaciones oficiales de los espacios públicos.

3. Se entiende como alineaciones oficiales las fijadas en este planeamiento, separando la parcela edificable de los espacios libres públicos.

4. Las rasantes oficiales serán los perfiles longitudinales de las vías definidos en los documentos oficiales vigentes.

5. Se considerarán linderos de parcela las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la distinguen de sus colindantes. El lindero frontal coincide con la delimitación de la parcela respecto a la vía pública, es decir, coincidiendo con la alineación oficial; se considerarán linderos laterales los restantes, denominándose testero o posterior al lindero opuesto al frontal.

6. Se entiende por parcela neta la delimitada por la alineación oficial de edificación, que es la línea determinada por la cara más saliente de la edificación y coincidente con los retranqueos exigidos respecto a las vías públicas.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Artículo 42.- Condiciones de posición y ocupación del edificio.

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. A este respecto la ocupación máxima permitida en las parcelas industriales será del 85% de la parcela neta, es decir, con deducción de la superficie correspondiente al jardín delantero obligatorio.

2. Respecto al 15% restante de ocupación, podrá optarse por acumular la parte exigida de patio en la zona trasera o posterior de la parcela, cubrir la edificación mediante claraboyas o bien emplear ambas soluciones simultáneamente.

Los patios interiores no podrán ser ocupados por ningún elemento construido, salvo por el sótano y/o semisótano y/o planta baja (ésta sólo para las parcelas con fachadas a vía orientadas al norte), según los croquis A adjuntos, y que computan a efectos del 15% de patio interior.

La edificación sobre rasante no excederá de 45 m de profundidad.

3. Las plantas de semisótano y sótano podrán ocupar el 100% de la parcela neta, sin ocupar en ningún caso el jardín delantero.

4. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentre por debajo de la rasante de la acera y cumpla las condiciones que se señalan en los croquis A, sin contar con ventilación a espacio libre o exterior.

5. Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera y cumpla las condiciones grafadas en los croquis A. No se calificará como sótano o semisótano la faja de 15 m de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que el pavimento de los locales coincida o se encuentre por encima de la rasante de la acera y a menos de 0,70 m de esta rasante,

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

debiendo encontrarse el pavimento de la planta enterrada a menos de 1,5 m respecto a la rasante de la acera.

6. Las edificaciones contarán con jardines delanteros, para lo que la línea de fachada se situará a 5 m de la alineación de la vía, tal como se señala en los Planos de Ordenación. En las esquinas de manzana la edificación se achaflanará perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las calles y desde la línea de fachada de la edificación hasta la alineación de la calle que no tenga retranqueos.

Las edificaciones con frentes a la zona de Protección de Barranco y predios colindantes al ámbito del Plan Parcial, tendrán un retranqueo mínimo de 3,00 m, debiendo tener tratamiento de fachada.

La parcela A'1 no tendrá retranqueo a la senda peatonal que la separa de la zona de equipamiento, teniendo tratamiento de fachada su frente.

7. Los jardines delanteros no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, ni siquiera rampas, escaleras, cimientos, elementos técnicos de las instalaciones, etc., ni aún en el subsuelo. Únicamente se permiten en esta zona 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 aparcar o almacenar mercancías. De ahí, no se permitirá su excavación o vaciado.

Artículo 43.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

A) Regulación de la altura.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte edificada que sobresale del terreno, regulándose por las unidades métricas y el número de plantas. Cuando por las necesidades de la edificación o las características del terreno deba escalonarse el conjunto

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

edificado, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los escalones o saltos de la edificación.

2. La altura máxima se medirá desde la rasante de la calle hasta el nivel inferior del arranque de la cubierta inclinada, midiéndose en la vertical trazada en el centro de las fachadas de las parcelas tipo. Cuando una edificación reagrupe parcelas, la medición de la altura deberá cumplirse también para cada parcela tipo originaria.

3. La altura máxima será de 7,20 m y la altura entre cornisa y cumblera no superará los 2,10 m, por lo que la altura total en cumblera no sobrepasará los 9,30 m.

4. Las plantas en semisótano no podrán superar 1 m de altura respecto a la rasante en el punto de medición de la altura, ni 1,50 m en el punto más bajo de la edificación. La altura del semisótano computa a efectos de la altura máxima.

5. Cuando la parcela dé frente a varias calles deberá cumplir las normas de regulación de la altura en cada una de ellas.

6. En los frentes interiores de la parcela, y cuando como consecuencia de la topografía aparezca mayor altura, se deberá cumplir la regulación de la altura y retranquear la última planta un mínimo de 3 m, siempre y cuando la diferencia de alturas entre la proyectada y la regulada como máxima supere los 3 m. Por consiguiente, cada cuerpo de edificio que sobrepase la altura de 3 m respecto de la altura permitida, deberá tener un retranqueo mínimo de 3 m respecto de la fachada del cuerpo inferior, que se ajustará a la altura máxima, según se detalla en los croquis A adjuntos, de tal forma que por cada tramo vertical de 3 m de altura de exceso se cumpla el sucesivo retranqueo de 3 m como mínimo.

7. Tanto si la edificación tiene patio trasero como si ocupa la parcela hasta la medianera posterior, cuando en las zonas interiores de parcela aparezca mayor altura de la permitida, deberá retranquearse la edificación un mínimo de 3 m por cada 3 m de diferencia respecto a la edificación colindante. En este caso, se permitirá abrir fachada y

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

resolver la terraza posterior como cubierta plana, tal como se grafía en los croquis adjuntos. En el caso de no existir edificación en la parcela posterior se estará al caso más desfavorable de entre los posibles.

B) Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima, y al margen de la excepción del párrafo 6 del apartado A anterior, no se permitirá ningún elemento constructivo propio de la edificación.

2. Sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones, como chimeneas y antenas o mástiles, y aquellas instalaciones industriales que, por sus propias características, precisen mayor altura, aspecto que deberá ser convenientemente documentado y justificado.

C) Altura de pisos.

1. Se entiende por altura libre de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo o del cielorrasado de la misma planta.

2. La altura libre de la planta baja no podrá ser inferior a 3,20 m.

3. La altura en planta alta podrá reducirse hasta 2,70 m, medida desde el piso al enrase de cornisa, cuando el uso sea complementario del industrial.

4. Cuando por las necesidades del uso se precise, las plantas podrán tener otra altura, siempre que no se supere la altura reguladora máxima, el número de plantas, ni sea inferior a 3 m de altura libre, en locales industriales donde trabajan personas, ni 2,20 m, en los restantes.

D) Edificabilidad permitida.

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

2. La edificabilidad máxima permitida en la zona industrial será de 0,95 m²/m².

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

3. A efectos de la edificabilidad, computa toda superficie que se encuentre bajo cubierta, con excepción de la correspondiente a los patios interiores cubiertos mediante claraboyas, hasta un máximo del 15% de la parcela neta, y sótanos.

E) Patios interiores.

1. Se consideran patios interiores los correspondientes al 15% de superficie de parcela neta no ocupada por la edificación, utilizándose para iluminar y tener una ventilación cruzada en la edificación.

2. Estos patios podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela, pero nunca dando a la calle. Salvo en las parcelas de esquina que han de tener el frente a calle tratado como fachada (croquis I).

3. Estos patios no podrán tener un ancho inferior a 3 m ni una superficie inferior a 18 m².

4. Cuando los patios interiores se encuentren con fachada posterior ciega, deberán situarse a menos de 3 m de este fondo de la edificación.

F) Cerramiento de parcela.

1. Los cerramientos de los jardines delanteros de la zona industrial se ajustarán al modelo único del croquis adjunto C, debiendo tener una altura fija, en el punto de medición de la altura del edificio de 2,5 m, descomponiéndose en una parte maciza inferior de 1,10 m de altura y una parte diáfana superior de 1,40 m de altura mínima, contándose con el remate o cornisa, que podrá adintelarse con un ancho fijo de 25 cm.

2. Los accesos no podrán ocupar una longitud superior al 40% del cerramiento del jardín delantero, en parcela de 12 m de frente o más y del 50% en las de 8 m de frente.

3. En el caso de agruparse varias parcelas, el cerramiento del jardín delantero deberá descomponerse, si así lo obliga la topografía, en función de la referencia al parcelario tipo originario.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

4. Los cerramientos laterales podrán macizarse en toda su altura, aunque sin sobrepasar, en la zona del jardín delantero, la altura correspondiente al cerramiento de este jardín.

5. Los cerramientos de los linderos testers o posteriores se realizarán con los mismos materiales y acabado que el resto de la edificación, no pudiendo sobresalir más de 2 m desde su rasante.

Artículo 44.- Condiciones estético-compositivas.

A) Cubiertas.

1. Con carácter general para la edificación en la zona industrial, se obligará a que las cubiertas sean inclinadas. Sólo podrán ser planas en los retranqueos obligados de las alineaciones interiores de parcela y con un fondo máximo de 3 m.

2. En los frentes de fachada a calle la cubierta inclinada deberá resolverse a dos aguas, con un fondo mínimo de 6 m. A partir de este fondo, podrá optarse por continuar el mismo tipo de cubierta o bien resolverla mediante otra solución inclinada, para lo que se indican, sin carácter exhaustivo, diversas soluciones en el adjunto croquis o gráfico D.

3. Las cubiertas podrán resolverse con cualquier material, como fibrocemento, chapa galvanizada, teja, etc., aunque en todo caso su acabado deberá ser de color "ocre teja".

4. Los elementos técnicos de las instalaciones requeridas, como depósitos de agua, silos, antenas, placas solares, etc., deberán integrarse en la composición general de la cubierta, de manera que su disposición, forma o vistas no se contradigan con el conjunto del edificio y, en particular, de la cubierta.

B) Fachadas.

1. Las fachadas deberán disponerse en las alineaciones fijadas en los planos de ordenación, al margen de las variaciones que puedan introducirse mediante los Estudios de Detalle. De todas formas las

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

fachadas deberán coincidir con la alineación oficial de edificación, definida por el artículo 41.6 de estas Ordenanzas.

2. Las fachadas serán predominantemente planas. Únicamente se permite la construcción de elementos volados, como cornisas, aleros, marquesinas, toldos, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 30 cm para las cornisas, 60 cm para los aleros, y 1,20 m para las marquesinas. Estos elementos constructivos no podrán ser habitables ni ocuparse con carácter fijo. Las dimensiones citadas deberán medirse desde el plano de fachada que coincida con la línea oficial de edificación.

Estos elementos volados y abiertos permitidos podrán completarse con otros análogos, destinados a balcones, miradores, etc., con fachadas enrejadas o acristaladas, con la condición de ocupar un máximo del 50% de la longitud de fachada correspondiente y no sobresalir más de 60 cm de la alineación de la edificación.

3. Se permite la colocación de anuncios en fachada y pegados a ésta, siempre que se coloquen en las partes altas de los dinteles de los huecos de las plantas baja y alta, con una altura máxima de 80 cm y sin que sobresalga más de 20 cm de la línea de fachada.

4. Las partes bajas de las fachadas de las edificaciones y los cerramientos de parcelas a vías deberán rematarse con un zócalo de material resistente, con altura no inferior a 1,10 m en el punto de medición de las alturas.

5. La composición de las fachadas deberá resolverse de forma que exista correspondencia vertical de los ejes de los huecos y disposición simétrica respecto del eje de la parcela tipo. En caso de rehundir las fachadas, por la existencia de muelles de descarga o porches de acceso, deberán existir mochetas laterales de ancho no inferior a 70 cm, para el caso de parcelas de 8 m de ancho, y de 90 cm, para las parcelas tipo. Estos machones laterales de las fachadas también se colocarán en los laterales de las respectivas fachadas. A título orientativo, se acompañan algunos ejemplos de composición de fachadas en los gráficos G anexos, así como en los H, basados en el

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

desarrollo de modelos formales de fachadas de 3 y 5 huecos en parcelas de 12 m de ancho, y de 2 y 3 huecos para parcelas pequeñas de 8 m de ancho.

6. Los materiales, tanto de fachadas como del cerramiento de parcela, serán los corrientes en el área, recomendándose los enfoscados y revocos.

7. En cuanto a los colores sólo se utilizarán los neutros en las gamas dominantes del área, como blancos, amarillos, almagres, tierras, ocre, etc., prohibiéndose los colores vivos y las purpurinas. Se recomienda utilizar colores más oscuros (marrones, grises, etc.) para el zócalo o parte interior de la construcción.

8. El remate superior del testero de la fachada principal a dos aguas deberá prolongarse con peto de obra, de tal manera que el material de la cubierta no sobresalga de la fachada.

9. Los canalones y bajantes que pudieran aparecer en fachadas serán realizados con materiales de primera calidad y pintados en los colores de las fachadas. Sus aguas deberán ser recogidas por la red de saneamiento del edificio e incorporadas a la red general de la urbanización o en depósitos o aljibes.

10. El conjunto del tratamiento de las edificaciones, incluyendo medianerías, fachadas traseras e interiores, muros de cerramiento, etc., deberá emplear en su totalidad los mismos materiales y acabados que los empleados en la fachada principal a vía.

11. En el jardín delantero deberá plantarse un árbol, de porte mínimo de 5 m de altura, por cada parcela tipo de 15 m de ancho o fracción, incluso en las parcelas de menor ancho permitido. Su mantenimiento corresponderá al propietario del edificio o, en su caso, a su arrendatario.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

C) Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

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

a) Las terrazas inmediatas a los linderos de las parcelas no superarán los 2 m de altura por encima o por debajo de la cota natural del lindero.

b) No podrá existir ningún muro de contención, en el interior de la parcela o en los linderos, superior a 4 m de altura en cualquier punto, que sea visto.

c) Los distintos muros de contención que queden vistos deberán encontrarse dentro de un ángulo de 60° con la horizontal, ángulo que deberá apoyarse en la parte exterior de las coronaciones de los respectivos paramentos libres.

d) Los muros de contención de tierras interiores, que queden ocultos por las construcciones colindantes o se encuentren situados bajo el plano teórico apoyado en las rasantes de las vías superior e inferior de la correspondiente manzana, podrán tener cualquier altura.

Artículo 45.- Aparcamientos.

1. Todos los edificios y locales dispondrán de espacio, en el interior de la parcela neta, para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, excepto las edificaciones correspondientes al equipamiento social y comercial, que podrán hacerlo en la vía pública.

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

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

3. En el caso de disponerse de 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 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.

4. La zona de aparcamiento interior dispondrá de ventilación natural, mediante 1 m² de sección de chimenea o hueco por cada 200 m² de local, o ventilación forzada, que deberá garantizar una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora, debiendo disponerse las bocas de aspiración de forma que existan por lo menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada cuadro de 15 x 15 m² de lado. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

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

6. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o parcelas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y sin huecos directos de comunicación con locales destinados a otros usos. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, en el interior de la parcela, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y arbolado, que deberá contar con un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.

Artículo 46.- Condiciones higiénicas y técnicas de las edificaciones industriales.

A) Condiciones de ventilación e iluminación.

1. Todas las edificaciones deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, resolviéndose con patio trasero o mediante patios interiores o claraboyas, que no podrán situarse a más de 3 m del fondo en el caso de ser éste ciego.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

2. Todas las piezas principales de la edificación (naves, oficinas, etc.), habitables o donde permanezcan los empleados o usuarios, tendrán una iluminación directa, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie del local. Este coeficiente contempla, de todas formas, la superficie de huecos que se exige para la ventilación e iluminación de cada local.

3. Las escaleras de acceso a las distintas plantas deberán tener también ventilación e iluminación con las características anteriores, hacia la calle, patio o cenitalmente.

B) Pasillos y escaleras.

1. Los pasillos y escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,20 m en todo su recorrido. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrá deducirse este ancho a 0,90 m y 1,0 m, respectivamente.

2. Las huellas de escaleras tendrán como mínimo 28 cm y la contrahuella como máximo 18 cm. No se permiten escaleras partidas o compensadas.

3. De todas formas, deberá estarse a lo dispuesto por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Reglamento aplicable por razón de la actividad.

C) 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 ser independientes los aseos para ambos sexos.

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

3. No podrán expedirse las Licencias de apertura de las actividades industriales, sin que previamente se haya comprobado el perfecto estado de las condiciones de uso y mantenimiento respectivas.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

D) Condiciones de calidad.

1. Las edificaciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y las fijadas por las Normas Básicas de la Edificación vigentes.

2. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establecen la NBE-CPI-91, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, y cuantas disposiciones estuvieren vigentes sobre esta materia.

3. 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 estarse a las normas tecnológicas de la edificación correspondiente.

E) Condiciones de las dotaciones y servicios de las edificaciones.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Se recomienda la disposición de aljibes con una reserva mínima de 2 m³ por cada 100 m² construidos de edificación industrial. Cuando el Ayuntamiento estime que el consumo de agua previsto para la industria exigiría un gasto superior a la reserva anterior, podrá obligar a disponer de la reserva de agua que estime oportuna.

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

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

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

4. Las aguas pluviales y residuales deberán ser recogidas y eliminadas a través del alcantarillado de la urbanización. Se admite la recogida independiente de las aguas pluviales para su posterior aprovechamiento permitido.

5. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos que viertan a la red de alcantarillado de la urbanización, así como el vertido de grasas debiendo instalarse separadores previos.

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

7. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gases, emisión de ondas, etc., que necesiten las industrias deberán cumplir con las condiciones y limitaciones vigentes, en ningún caso podrán constituir peligro para los vecinos.

8. La zona del jardín delantero de las parcelas no podrá utilizarse como depósito para basuras, que deberán disponerse en un local de fácil acceso y limpieza o en receptáculos que cumplan las condiciones señaladas por las disposiciones vigentes.

⁹. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 47.- Clasificación de los usos.

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

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

2. Los usos se clasifican según su nivel de desagregación en Usos Generales y Usos Locales. Los Usos Generales se refieren al Equipamiento General (zona deportiva) y los Usos Locales, a los propios de la Zona Industrial, del Equipamiento Local, Dotacional Circulatorio y de los Espacios Libres o Zonas Verdes.

3. Se consideran Usos Generales los correspondientes a los Sistemas Generales del Plan, con el fin de conseguir dotaciones de equipamiento a nivel del planeamiento general. Entre estos usos, se distingue el correspondiente a la zona deportiva, que se considera como uso público o de servicio público.

4. Los Usos Locales corresponden a los usos propios del nivel del planeamiento parcial, derivado del Plan General. Estos usos, que pueden tener carácter público o privado, se clasifican en cuatro grupos o zonas distintas:

a) Uso Industrial.

b) Uso de Equipamiento.

c) Uso Dotacional Circulatorio.

d) Uso de Espacios Libres.

5. El Uso Industrial es el correspondiente a las actividades de obtención, transformación y almacenamiento de productos, incluyendo su reparación, manipulación y distribución.

6. El Uso de Equipamiento tiene por finalidad prestar servicios a la población, tales como administración, gestión, información y comercio, además de dotar a aquélla de los espacios capaces para el recreo y esparcimiento de sus miembros.

7. El Uso Dotacional Circulatorio 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 servicios urbanos.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

8. El Uso de Espacios Libres o de Zonas Verdes se refiere al propio de los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, 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.

Artículo 48.- Características de los usos.

1. A los efectos de sus condiciones particulares, los usos se clasifican en Usos Básicos y Usos Complementarios.

2. Se consideran Usos Básicos aquéllos que caracterizan la función principal de la zona.

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 consideradas como básicas.

4. Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí. De manera general, se consideran usos incompatibles, dentro del área de planeamiento, los usos, comerciales y residenciales, con la excepción de la vivienda para el vigilante o dueño, según el artículo 146 de las Normas Urbanísticas, de industrias o almacenamientos de explosivos, las actividades peligrosas (excepto garajes, laboratorios y estaciones de servicios), así como los usos de espectáculos, docentes, sanitario-asistencial y el comunitario, salvo que tengan una relación directa con el uso industrial o se toleren expresamente en la Zona de Equipamiento.

5. La sustitución de los Usos Básicos y de los Usos Complementarios, en cuanto éstos se hayan considerado expresamente como incompatibles o prohibidos, requerirá la consiguiente modificación del Plan Parcial.

6. Cuando aparezca un uso especial, no incluido entre los usos definidos o mencionados en estas Ordenanzas, ya sea público o privado, y existan dudas respecto a sus problemas de localización, compatibilidad, etc., el Ayuntamiento podrá autorizar tal uso mientras

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

no contradiga la normativa vigente. En todo caso, su autorización deberá ir precedida de un periodo de información pública, análogo al del planeamiento.

CAPÍTULO 4º: NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 49.- Zona industrial.

1. Corresponde a aquellas actividades o industrias que por sus características tolerables, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia, pueden emplazarse en las diferentes manzanas de la zona, con los medios correctores adecuados y los necesarios aislamientos que se exijan.

2. Este uso, en general, comprende las siguientes actividades:

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

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

c) Los talleres de artesanía o reparación y las estaciones de servicio.

d) Cualquier otra actividad que por sus características resulte molesta, insalubre o nociva, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, y Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normativa complementaria.

e) Se consideran expresamente como usos incompatibles las actividades peligrosas, excepto garajes, laboratorios, estaciones de servicio y otras actividades análogas en grado mínimo, así como aquellas actividades industriales comprendidas en los grupos A y B del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, con excepción de las actividades agrícolas y agro-industriales.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

3. Como usos básicos industriales se consideran las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: pequeña industria artesanal.

Comprende aquellas actividades de escasa actividad industrial, con bajo nivel de molestia, que no sean insalubres o nocivas, por lo que coinciden generalmente con los pequeños talleres de explotación familiar.

Se establece un nivel sonoro máximo de 75 DB (A) en el ambiente interior y 50 DB (A) en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediatamente a la fachada de la parcela.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1 Ringelmann ni de más de 5 kg/hora de polvo.

No se establece limitación respecto a la superficie de parcelas a utilizar, salvo las deducidas del tamaño de las señaladas en cada manzana.

b) Categoría 2ª: almacén industrial.

Comprende aquellas actividades de bajo nivel de molestia, destinadas a la conservación, guarda y distribución de productos, incluyendo los almacenes comerciales de venta al por mayor.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 75 DB (A) en el ambiente interior y 50 DB (A) en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada de la parcela.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1 Ringelmann, ni de más de 5 kg de polvo.

No se establece limitación respecto a la superficie de parcelas a utilizar, salvo las deducidas del tamaño de las señaladas en cada manzana.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

c) Categoría 3ª: pequeña industria incómoda.

Comprende aquellas actividades con bajo nivel de molestia, insalubridad o nocividad.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 80 DB (A) en el ambiente interior y de 55 DB (A) en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada de la parcela.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1,5 Ringelmann, en funcionamiento, y de 2,5 en arranque, ni más de 10 kg/hora en polvo.

No se establece limitación respecto a la superficie de parcela a utilizar, salvo las deducidas del tamaño de las señaladas en cada manzana.

d) Categoría 4ª: mediana industria.

Comprende aquellas actividades con cierto nivel de molestia, salubridad o nocividad, que requieran disponer de específicas medidas correctoras.

Se establecen unos niveles sonoros máximos de 80 DB (A) en el ambiente interior y de 55 DB (A) en el ambiente exterior, medido en el borde de la acera inmediata a la fachada de la parcela.

La opacidad de cualquier emisión no será mayor de 1,5 Ringelmann, en funcionamiento, y de 2,5 en arranque, ni más de 10 kg/hora en polvo.

No se establece limitación respecto a la superficie de parcela a utilizar, salvo las deducidas del tamaño de las señaladas en cada manzana.

2. La localización de las distintas categorías del Uso Industrial se atenderá a la situación y dimensión de las parcelas.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

En el cuadro parcelario, se indican las ubicaciones de las distintas categorías. Como criterio se ha mantenido que en las parcelas con un frente mínimo, es decir, 8 m, sólo es admisible la 1ª y 2ª categoría. A partir de frentes de 12 m las categorías 3ª y 4ª, y con una superficie mínima de 2.000 m².

Por agrupación de parcelas se puede cambiar la categoría. Así como desarrollar la categoría 1ª y 2ª en parcelas con un frente superior a 12 m. Estas salvedades no se podrán realizar en la manzana A, en que sólo se pueden desarrollar las categorías 1ª y 2ª.

5. Los Usos Complementarios se ajustarán a las siguientes limitaciones:

a) Se permite una vivienda (para portero, vigilante o propietario) por industria o parcela, que no podrá ubicarse en sótano o semisótano, ni tener una superficie útil mayor de 100 m². Formará cuerpo común con la edificación industrial principal, sin posibilidad de constituir propiedad independiente, como Propiedad Horizontal, del conjunto edificado.

b) Se admite el uso de oficinas, administrativo, recreativo hasta 60 m² útiles y garajes para transportes públicos y privados.

- Servicios Públicos: podrán ocupar cualquier superficie de la parcela.

- Garaje-aparcamiento: en las manzanas podrá aumentarse el número de plazas de aparcamiento.

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

6. Los ruidos en el ambiente interior deberán ajustarse a los límites de transmisión señalados.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

El nivel de ruido de fondo no podrá ser superior a 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).

7. Para conseguir los límites fijados al ruido en el ambiente exterior, los elementos constructivos deberán poseer un aislamiento acústico suficiente, previéndose, si fuere necesario, los sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el 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.

8. Los valores máximos tolerables de las vibraciones se ajustarán a los siguientes límites:

- En la zona próxima (radio de 1,5 m desde el borde de la máquina) al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.

- En el local donde se encuentre ubicado el elemento generador de vibraciones: 16 Pals.

- En la zona exterior de la parcela no construida: 7 Pals.

- En la vía pública: 5 Pals.

Para conseguir la menor incidencia de la transmisión de ruidos y vibraciones, el anclaje de toda máquina se dispondrá 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 distinta actividad.

9. Al margen de las inspecciones que procedan por los Organismos Sectoriales, el Ayuntamiento deberá comprobar obligatoriamente, en la inspección municipal previa a la expedición de

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Licencia de Apertura, el cumplimiento de las medidas correctoras exigidas por la Legislación vigente en cuanto a la producción de residuos gaseosos, vertidos de aguas residuales, etc.

Artículo 50.- Zona de equipamiento social.

1. Esta zona pretende facilitar el espacio para el establecimiento de los usos sociales y comerciales a que se refiere el standard del artículo 11.2 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Se permiten los usos básicos siguientes: administrativo, oficinas, recreativo y comunitario (como religioso, salas de conferencias, biblioteca, etc.).

Como usos complementarios se permite el correspondiente a una vivienda, para portero o vigilante, espectáculos, deportivo, docente y sanitario-asistencial, usos que no podrán extenderse a más del 30% de la superficie construida total, al margen de que la vivienda no podrá ocupar más de 100 m² útiles. Asimismo, se tolera el uso de garaje-aparcamiento, siempre que no afecte a las fachadas.

Se prohíbe el uso industrial en cualquiera de sus categorías.

La edificación será de tipología abierta, con una altura máxima de dos plantas o 7 m de altura. La edificación deberá retranquearse de las alineaciones de vías y linderos como mínimo 5 m, con una ocupación máxima del 30%. Debiendo reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

La cubierta de la edificación ha de ser de teja árabe.

Artículo 51.- Zona de equipamiento comercial.

1. Esta zona pretende ubicar los usos comerciales, con algunas matizaciones o especificaciones, a que se refiere el standard del artículo 11.2 del anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Como usos básicos se admiten los comerciales de tipo agropecuario y de artesanía, incluyendo mercado y abastos.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

Como usos complementarios se admiten los de oficina, administrativo, bar-restaurante, exposiciones y servicios públicos. Los usos complementarios no podrán ocupar más de un tercio de la superficie total construida.

3. La edificación será de tipología abierta, con una altura máxima de una planta y 4,5 m. La edificación deberá retranquearse de las alineaciones de vías y linderos como mínimo 5 m, con una ocupación máxima del 50%. Debiendo reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

La cubierta de la edificación ha de ser de teja árabe.

Artículo 52.- Zona deportiva.

1. Como uso básico se admite el deportivo en cualquiera de sus modalidades.

Como uso complementario se admiten vestuarios y aseos.

2. La construcción de los usos complementarios no podrá tener más de 60 m², debiendo aprovechar los desniveles existentes en la parcela, con el fin de que la construcción quede semienterrada.

3. La construcción señalada deberá retranquearse 5 m de la alineación viaria y demás linderos.

4. La zona deportiva, señalada como Sistema General, será objeto de un proyecto específico según su uso, debiendo tener en cuenta los criterios anteriores de aprovechar desniveles, con el fin de que quede semienterrada en lo posible. Teniendo un aprovechamiento 0,05 m²/m².

Artículo 53.- Zona viaria.

1. Como usos básicos sólo se admitirá el tráfico o tránsito de vehículos y peatones.

Como usos complementarios se admiten los de iniciativa y uso públicos, tales como servicios higiénicos, juegos infantiles, exposiciones

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras privadas de explotación, tales como vestuarios, quioscos para periódicos, flores o estancos, de tal forma que no ocupen más de 20 m² construidos, con excepción de los vestuarios, cuya construcción no podrá superar los 40 m² y deberá ejecutarse semienterrada, adosándose a los muros de contención de tierras que se prevean para la ejecución de las distintas terrazas.

2. Se admite, asimismo, la ubicación de los servicios de infraestructura, como centros transformadores, telefónicos, etc., siempre que queden totalmente subterráneos y cuya apariencia exterior pase completamente desapercibida.

3. Se propone, a nivel indicativo, una ordenación.

Se aconseja utilizar la piedra de la demolición de las sorribas y su separación en sección de la vía rodada inferior.

4. En las zonas de espacios libres, han de respetarse todas las limitaciones impuestas por la Ley de Carreteras para las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección. Suministros y servicios públicos

Buenos esto ha sido un total de 53 artículos, de esta normativa, la habla de todo en general, a partir de aquí, empezamos exponiendo imágenes y sus comentarios, ya que dice el refrán, vale más una imagen que mil palabras.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

CAPÍTULO – XVI

EL PIRS – EL INVERNADERO – LA AUTOPISTA

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

EL NACIMIENTO DEL GRAN PÓLIGONO DE SAN JERÓNIMO EN ESTE VALLE DE LA OROTAVA

Empezamos con una nueva historia, la del nacimiento del polígono en el mismo Valle de La Orotava. Parece mentira pero es cierto, según parece hay un estudio realizado, después de tantos plenos, Al parecer ya están caminando las obras, consistentes en los desmontes de muchas de las fincas. Donde ya prácticamente, el paso de la nueva carretera, autopista, la que pasa por delante del futuro "Polígono Industrial llamado San Jerónimo de Las Arenas", para que todos lo podamos entender, empieza desde la entrada de La Cruz de Los Martillos, y sigue en línea recta hasta llegar con el linde con el barrio de La Vera, de este municipio de La Orotava.

Esto fue aprobado estando como alcalde de esta Villa de La Orotava, don Isaac Valencia Domínguez, con todo su equipo de Gobierno y con el Grupo de la Oposición.

El paso de la autopista por medio del Valle, trajo muchos quebraderos de cabeza, tanto al Partido Gobernante como a la misma Oposición, debido al destrozo que conllevaba. Muchos de los árboles, tuvieron que ser trasplantados a lugares cercanos.

También hay que recordar que los grupos de la oposición se manifestaron debido a la contaminación que desprendían las máquinas de asfalto, situadas a la entrada de la Cruz de los Martillos, de igual manera también con la tierra de las máquinas que molían el picón y las arenas del terreno donde se iba a ubicar el futuro polígono.

Esto es un balance que hago resaltar, ya que todo no ha sido, barrer y coser, en esta tarea de crear el polígono y su entorno. En este asunto, no todos han estado de acuerdo en que se llevara a cabo, tanto la autopista como el mismo polígono. También los ciudadanos en general, y menos los vecinos y vecinas, de esta villa. Era un lema que se decía, cambiar lo verde por lo gris, con esto, lo que van hacer, es destrozar el Valle. La parte contraria, decía, la Villa necesitaba un cambio, y que tenía que ponerse las pilas, para atraer el turismo, y dar puestos de trabajos.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono San de Jerónimo

EL PIRS – EL INVERNADERO – LA AUTOPISTA

El nacimiento de este polígono, en el transcurso de los días, y con el paso del tiempo, ha generado todo tipo de polémica. En una ocasión lo



hice constar, y es digno de volver a repetirlo, ya que cada día se ve nuevas historias como son, las misma que nombré anteriormente, pero que hay que volver a repetir, para poder seguir con la historia del nacimiento del mencionado Polígono Industrial; claro está, que todas las denuncias vienen de la Oposición política, que señalan todos aquellos aspectos que no consideran correctos. El derecho democrático que nos ampara, nos permite estas situaciones, en las que todos puedan hacerse oír, con independencia de su ideología. Esta imagen pertenece a la entrada de La Cruz de Los Martillos.

Una de las primeras obras que se realizaron fue el PIRS, y por ese mismo tiempo también se hizo el Invernadero, ambos fueron realizados por la Compañía de “GESTUR”.



Aquí podemos ver una de las entradas al Pirs, la que se encuentra a la entrada del mismo “Polígono Industrial de San Jerónimo”. El que ya lleva sus años funcionado como hemos comentado anteriormente.

Desde El Ramal de la Villa, hasta el Polígono de San Jerónimo

VIVERO DEL POLÍGONO DE SAN JERÓNIMO

TESTIMONIO:

Hablamos con don Juan Agustín Díaz Pacheco, quien se encuentra a cargo de este vivero,



Me dice que él pertenece a la tercera generación familiar de jardineros. El primero que trabajó en este vivero fue su abuelo, don Agustín Díaz, en segundo lugar fue su padre don Benito Díaz, y también me comenta que su hermano Pedro Díaz Pacheco, también trabaja. Le preguntamos cuantos metros se compone este vivero, me dice que unos 2.000 metros cuadrados.

Este vivero está situado en la Calle “La Carpintería”, su nacimiento fue realizado por la Compañía de “Gestur”, la que se dedica a realizar todo tipo de proyectos y trabajos. Este fue a través del Cabildo Insular de Tenerife.

Hablamos sobre el proyecto de este vivero, en este Polígono Industrial de San Jerónimo, nació en 1986, y en 1989 fue transferido al Excmo. Ayuntamiento de esta Villa de La Orotava.

Este vivero tiene una siembra de 40.000 a 50.000 plantas de género variado. Estas plantas son cuidadas para la reproducción de todas ellas. Éstas son posteriormente destinadas a las obras nuevas, realizadas exclusivamente para el Ayuntamiento, como son jardines, poyos, parques y un largo etc. Estas plantas no son para vender, son destinadas para el pueblo.

