

2 Normativa.

.2.1 Disposiciones de carácter general, 2.

- .21-1 Formulación, determinaciones, contenido, 2.*
- .21-2 Area de ordenación, 2.*
- .21-3 Objeto, 2.*
- .21-4 Vigencia, 2.*
- .21-5 Modificaciones, 2.*
- .21-6 Desarrollo, 2.*
 - De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle, 2.*
 - Gestión, 3.*
 - Ejecución de la urbanización, 3.*
 - Edificación, 4.*
- .21-7 Relación con la normativa vigente, 4.*
- .21-8 Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización, 4.*
- .21-9 Cumplimiento de la legislación sectorial, 4.*
- .21-10 Terminología, 4.*
- .21-11 Interpretación de los documentos, 4.*

.2.2 Régimen urbanístico, 5.

- .22-1 Calificación y régimen de usos, 5.*
- .22-2 Condiciones de uso, 5.*
- .22-3 Usos, edificios e instalaciones existentes disconformes con la ordenación, 6.*
- .22-4 Aprovechamiento urbanístico medio, 6.*

.2.3 Normas de edificación, 6.

- .23-1 Condiciones generales relativas a las vías públicas y a los linderos, 6.*
 - Alineación exterior, de parcela o pública, 6.*
 - Linderos frontales y linderos laterales, 7.*
 - Cerramientos, 7.*
 - Alineación de la edificación principal, 7.*
 - Espacio libre de acceso, 7.*
 - Muros de contención, 7.*
- .23-2 Condiciones de urbanización interior, 7.*
 - Movimientos de tierra y sistemas de contención, 8.*
 - Acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público, 8.*
 - Pavimentación de calzadas y aceras del viario interior, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga, 8.*
 - Acometida a la red de abastecimiento de agua potable e instalaciones complementarias, 9.*
 - Conexión a la red de evacuación de aguas residuales e instalaciones complementarias, 9.*
 - Conexión a la red de evacuación de aguas pluviales, 11.*
 - Conexión a la red de suministro de energía eléctrica e instalaciones complementarias, 11.*
 - Alumbrado exterior, 12.*
 - Conexión a la red de telecomunicaciones, 13.*
 - Áreas ajardinadas, 13.*
 - Almacenamiento de residuos y basuras, 13.*
- .23-3 Condiciones adicionales de seguridad y medioambientales, 14.*
 - Pararrayos, 14.*
 - Prevención de incendios, 14.*
 - Emisiones a la atmósfera, 15.*
 - Emisión de ruido, 15.*
- .23-4 Condiciones de habitabilidad, 15.*
- .23-5 Condiciones de estética, 15.*
- .23-6 Condiciones de edificación, 15.*
 - Condiciones de parcela, 15.*
 - Condiciones de posición de los edificios, 16.*
 - Condiciones de ocupación, 16.*
 - Condiciones de edificabilidad, 17.*
 - Condiciones de volumen y forma de los edificios, 18.*

.21 Disposiciones de carácter general.

.21-1 Formulación, determinaciones, contenido.

Este plan se formula por iniciativa pública, a tenor de las facultades que establece el punto 3 del artículo 35 del Decreto Legislativo 1/2000, texto refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias (en adelante DL), con las determinaciones y el contenido que exigen los artículos 35 y 36 del DL; 45, 46 y 57 a 63 del Real Decreto 2.159/1978, Reglamento de planeamiento (RP); 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA) y 119 a 125 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (PGO).

.21-2 Area de ordenación.

Afecta al sector de suelo urbanizable industrial "Guamasa-3".

.21-3 Objeto.

Tiene por objeto su ordenación pormenorizada.

.21-4 Vigencia.

Entrará en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

.21-5 Modificaciones.

Su contenido puede cambiarse mediante expedientes de modificación. Estos no son necesarios:

- .- Si las alteraciones resultan del margen de concreción que la Ley reserva a los proyectos subordinados.
- .- Si desarrollan determinaciones de planos indicativos (como los esquemas de infraestructura) o constituyen adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo o del subsuelo.

Los expedientes de modificación que se inicien durante el primer año de vigencia del plan parcial no pueden redelimitar las dotaciones, los equipamientos ni los espacios libres de titularidad pública.

Los que afecten a espacios libres públicos deben mantener o ampliar la superficie de los previstos en el plan.

.21-6 Desarrollo.

De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle

Los estudios de detalle pueden proponer cambios en las condiciones de volumen y forma u otras, y deben justificar el cumplimiento del régimen de usos y las condiciones de parcela, ocupación, posición y edificabilidad.

El ámbito mínimo de un estudio de detalle es una manzana o una unidad urbana equivalente.

La manzana está formada por la totalidad de los terrenos que forman un conjunto continuo entre calles o espacios libres públicos. Las unidades urbanas equivalentes (UE) están formadas por los terrenos de una manzana que dan frente a la misma calle y que forman un conjunto continuo de igual calificación.

La posibilidad de desarrollar proyectos de naves industriales adosadas -prevista en los puntos 1 y 3 del artículo 236 de las normas urbanísticas del PGO- implica la aprobación previa de un estudio de detalle para la ordenación del volumen edificable de la UE afectada.

Gestión

En la unidad de actuación única (con límites coincidentes con los del sector) se empleará el sistema de cooperación. El proyecto de reparcelación se formulará y presentará a trámite en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del plan parcial.

Su aprobación producirá la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita:

- .- Los precisos para el funcionamiento de las infraestructuras técnicas.
- .- Los destinados a dotaciones, equipamiento social y espacios libres.
- .- Las parcelas urbanizadas precisas para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico medio, a no ser que se acuerde el abono de su precio.

Ejecución de la urbanización

El proyecto de urbanización se presentará a trámite en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de reparcelación. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta la información de los apartados 1.3.2 a 1.3.7, 1.9.2 y 1.10.4 de la memoria.

Caso de que sea necesario, se construirá un depósito de agua potable, con la capacidad necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento correspondiente a una semana de autonomía. Alternativamente, podrá llegarse a un acuerdo con el Ayuntamiento, pactando la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica (adquisición del suelo, coste de ejecución del depósito y coste de la red de conexión), a situar donde mejor convenga al Ayuntamiento.

La acometida a la red de riego se hará desde la red principal de abastecimiento.

Los proyectos de obras de canalización de cualquiera de los tramos del barranco de Los Rodeos, de ejecución de obras de paso y de cruce de conducciones sobre el cauce y en general de cualquier otra obra que afecte o pueda afectar al cauce del barranco o a las zonas de servidumbre de acceso al mismo cumplirán las determinaciones del Plan Hidrológico Insular. En el trámite de autorización o licencia se exigirá informe y en su caso autorización administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Derecho de ocupación del dominio público. Se reconoce el derecho de ocupación del dominio público de viales y espacios libres para el despliegue de las redes de infraestructura pública de cualquier tipo que puedan llevar a cabo operadores públicos o privados, aunque no estén previstas en los esquemas de infraestructura indicativos del plan parcial de ordenación.

Las obras de urbanización complementaria (no previstas en el plan parcial de ordenación) no están sujetas al plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta norma para el proyecto de urbanización general.

Edificación

Las licencias de edificación pueden solicitarse en cualquier momento durante el período de vigencia del plan parcial.

.21-7 Relación con la normativa vigente.

En todo lo no regulado de forma expresa se aplican las normas urbanísticas del planeamiento general vigente.

.21-8 Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización.

El plan parcial establece las condiciones que definen la edificabilidad y el destino del suelo (artículo 40 del DL 1/2000).

Los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y el resto de las condiciones exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación deben regularse mediante ordenanzas municipales de edificación.

Los relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, incluidos los criterios morfológicos y estéticos que deban respetar los proyectos, mediante ordenanzas municipales de urbanización.

Las determinaciones normativas del plan parcial que se refieren a estos asuntos tienen carácter transitorio hasta la aprobación de las ordenanzas municipales correspondientes.

.21-9 Cumplimiento de la legislación sectorial.

Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos deben cumplir la legislación y reglamentación sectorial que sea aplicable en cada caso.

.21-10 Terminología.

Si no se definen de forma expresa, los conceptos y términos que emplean estas normas se entienden referidos a la terminología de las leyes, reglamentos, normas, ordenanzas y planes aplicables y vigentes.

.21-11 Interpretación de los documentos.

Las normas urbanísticas se interpretan atendiendo a su contenido y a los objetivos de ordenación que expresa la memoria.

La delimitación gráfica de los distintos ámbitos puede ser ajustada por los instrumentos de desarrollo, sin alterar de forma sustancial las superficies, atendiendo a la imprecisión admisible por razón de escala.

.22 Régimen urbanístico

.22-1 Calificación y régimen de usos.

El ámbito del plan se divide en las siguientes zonas de ordenanza homogénea, con los usos predominantes siguientes:

Zona		Uso predominante
IND-1	Industrial	Industrial
IND-2	“	“
IND-3	“	“
EQ-com-1	Equipamiento comercial	Comercio
EQ-com-2	“	“
EQ-dep	Equipamiento deportivo	Equipamiento sociocultural (deportivo)
EQ-soc	Equipamiento social	Equipamiento sociocultural
DT-dep	Dotación deportiva	Equipamiento sociocultural (deportivo)
DT-infr	Dotación de infraestructura	Infraestructuras técnicas
EL-1	Espacio libre: parque	Espacio libre: parque local
EL-2	“	“
ELB-1	Espacio libre borde de cauce	Espacios libres: área peatonal
ELB-2	“	“
ELB-3	“	“
ELC-1	Espacio libre de servidumbre de	“
ELC-2	carretera	“
ELC-3	“	“
Viario y aparcamiento		Comunicaciones: calle ordinaria

En las zonas de espacio libre atravesadas o en contacto con el barranco de Los Rodeos se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas. Con carácter indicativo, hasta que el Consejo Insular de Aguas de Tenerife determine las dimensiones definitivas, se considerará que pertenecen al cauce los terrenos situados a una distancia igual o menor que cinco metros, medida en horizontal desde el eje del cauce; y que constituyen zonas de servidumbre de acceso al mismo las franjas de terreno de cinco metros de ancho –medido en horizontal- a ambos lados del cauce. Las zonas de servidumbre de acceso pueden formar parte de espacios no edificados de cualquier zona de ordenanza homogénea.

.22-2 Condiciones de uso

Se estará a lo que dispone la normativa urbanística del PGO.

La franja de terrenos de 50 metros de ancho desde el eje de la calle N se considera afectada por la curva isófona $L_{eq} día = 60$ dB(A). En esta zona no se considerarán compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.

En el cauce del barranco de Los Rodeos y en las zonas de servidumbre de acceso al mismo se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física del cauce o impedir el acceso al mismo. Sólo se admitirán obras que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

.22-3 Usos, edificios e instalaciones existentes disconformes con la ordenación.

Los usos, edificios e instalaciones industriales existentes y disconformes con la ordenación se reconocen y admiten y por lo tanto no se declaran en situación de fuera de ordenación. Sin embargo:

- Los proyectos de reforma o la modificación de su aspecto externo deben justificar que las obras mejoran la adecuación de lo construido a la norma vigente.
- No se admitirán cambios de uso ni ampliaciones de ocupación ni altura hasta su adecuación completa a la norma vigente.

Los usos y edificios residenciales existentes se declaran en situación de fuera de ordenación. Se prohíben las obras de reparación y conservación (aunque lo exija la estricta conservación de la habitabilidad), y las obras parciales o circunstanciales de consolidación (aunque no den lugar a incrementos del valor de expropiación).

.22-4 Aprovechamiento urbanístico medio.

Los coeficientes de uso y tipología y los de situación y características urbanísticas de todas las zonas son iguales ($\alpha_i = \beta_i = 1$). Por lo tanto, los coeficientes de ponderación o de homogeneización de todas las zonas son: $\phi_i = \alpha_i * \beta_i = 1$.

El aprovechamiento urbanístico medio de la unidad de actuación única es:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO

Uso	S m ² s	E m ² t/m ² s	SC m ² t	CH ϕ_i	A uda	AM uda/m ² s
Industrial	108.346	1,33	144.100	1	144.100	1,33
Comercial	4.103	1,33	5.457	1	5.457	1,33
Dep- comerc.	6.197	0,03	192	1	192	0,03
SECTOR	187.186	0,80	149.749		149.749	0,80

en donde:

- S= Superficie de los terrenos afectados por la calificación, en metros cuadrados de suelo (m²s)
- E= Edificabilidad máxima en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo (m²t/m²s).
- SC= Superficie construible máxima en metros cuadrados de techo (m²t).
- CH= Coeficiente de ponderación o de homogeneización.
- A= Aprovechamiento lucrativo máximo en unidades de aprovechamiento (uda).
- AM= Aprovechamiento lucrativo máximo en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo (uda/m²s).

.23 Normas de edificación.

.23-1 Condiciones generales relativas a las vías públicas y a los linderos.

Alineación exterior, de parcela o pública

Es toda línea divisoria entre las fincas de titularidad pública o privada y los espacios de uso público (calles o espacios libres) a los que se enfrentan y desde los que pueden tener acceso.

Linderos frontales y linderos laterales

Todos los linderos con frente a vía o a espacio libre público son “linderos de fachada o frontales”. Los linderos restantes se consideran “linderos laterales”.

Cerramientos

El cerramiento del lindero frontal puede estar alineado con el lindero o retranqueado. La altura máxima es 2,20 metros. Puede ser opaco hasta una altura de un metro; el resto sólo puede ser opaco como máximo en un 10% de su superficie (será de verja metálica, vidrio, etc. o vegetal).

El cerramiento de los linderos laterales puede ser opaco hasta una altura de 1,80 metros y alcanzar una altura máxima de 2,20 metros.

Estas alturas se miden en los linderos frontales. Si dan frente a calle, desde la rasante. Si dan frente a espacio libre, desde la cota del terreno urbanizado.

Alineación de la edificación principal

Es la línea que señala la separación horizontal mínima entre la alineación pública y la fachada de los edificios.

La alineación de la edificación es libre, siempre que se cumpla un retranqueo mínimo de 5 metros.

Espacio libre de acceso

El espacio libre resultante del retranqueo de fachada puede destinarse a jardín, aparcamiento en superficie o muelle de carga y descarga.

En las parcelas industriales se admite la construcción de una caseta de control de 2,5*2,5 metros de dimensión máxima en planta y 3,5 metros de altura de coronación máxima.

No se permite el almacenamiento de productos al aire libre (excepto depósitos del combustible necesario para el funcionamiento de la instalación industrial que no sean visibles desde la vía pública: se construirán enterrados o se dispondrá una pantalla vegetal).

A lo largo de los linderos frontales se plantará una hilera de árboles con intervalo medio de 5 metros.

Muros de contención

Los muros de contención de los linderos laterales no tendrán más de 5 metros de altura. La contención de desniveles mayores se resolverá con bancales ajardinados, de dos metros de ancho máximo y muros de dos metros de altura máxima. Los proyectos justificarán las características y las condiciones de estabilidad de los sistemas de contención, que no deben suponer riesgo de daño a personas ni propiedades.

.23-2 Condiciones de urbanización interior.

La urbanización interior de las parcelas debe resolver:

- .a Los movimientos de tierra y los sistemas de contención que requiera la nivelación del terreno.
- .b El acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público.
- .c La pavimentación de las calzadas y aceras del viario interior, de las zonas de aparcamiento y de las zonas de carga y descarga.
- .ch La acometida a la red de abastecimiento de agua potable.
- .d La conexión a la red de evacuación de aguas residuales.
- .e La conexión a la red de evacuación de aguas pluviales.
- .f La conexión a la red de suministro de energía eléctrica.
- .g El alumbrado exterior.
- .h La conexión a la red de telecomunicaciones.
- .i Las áreas ajardinadas.
- .j El almacenamiento de residuos y basuras en locales apropiados.

Movimientos de tierra y sistemas de contención

Durante el movimiento de tierra se realizarán las acciones siguientes:

- Limitación de la velocidad de circulación.
- Riego periódico de superficies no pavimentadas por las que circulen vehículos.
- Riego pulverizado en los puntos localizados de emisión de polvo.
- Cuidado especial en los puntos del entorno próximo del Matadero Insular y de las industrias en funcionamiento.
- Se mantendrá una reserva suficiente de suelo fértil procedente de la excavación, acopiado en condiciones adecuadas, para su utilización posterior en las áreas ajardinadas.
- El material sobrante se trasladará a vertedero autorizado. Se prohíbe el vertido de rechazos en zonas colindantes; en especial, en los campos cerealeros del Rodeo Alto y en el entorno de la montaña del Aire.

Los sistemas de contención deben cumplir lo previsto en la norma .23-1.

Acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público

Los proyectos resolverán el acceso rodado al viario interior y el acceso peatonal a los locales edificados y justificarán el cumplimiento del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o la legislación o reglamentación que los sustituya.

El acceso rodado tendrá una embocadura de 3,50 metros de anchura mínima.

Pavimentación de calzadas y aceras del viario interior, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga

Las calzadas, aceras, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga deben estar pavimentadas.

Los carriles para tránsito rodado tendrán anchura mínima 3 metros y pendiente longitudinal mínima del 1%.

En el interior las parcelas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de superficie construida. Las plazas que se proyecten en superficie pueden estar en el viario o formar playas o zonas de aparcamiento; en el último caso se preverán alcorques y/o pérgolas para cubrirlas con vegetación.

Las instalaciones industriales con más de 500 m² de superficie de producción o almacenaje tendrán una zona de carga y descarga exclusiva, con dimensiones libres mínimas de 7 metros de longitud, 4 metros de ancho y 3,40 metros de altura. Si la superficie supera los 1.000 m² este espacio debe duplicarse; y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción y almacenaje.

Acometida a la red de abastecimiento de agua potable e instalaciones complementarias

Se dispondrá una arqueta de acometida conectada a la red secundaria de abastecimiento de agua potable. El contador será accesible desde el espacio público.

En las parcelas en las que no se disponga de presión de agua suficiente para los usos especiales previstos o cuando se precise mayor presión por razones de seguridad, pueden instalarse grupos autónomos de presión que, salvo casos excepcionales, deben accionarse con motor eléctrico. Los grupos se montarán sobre bancadas antivibratorias y su unión a la red de fontanería tendrá acoplamiento elástico, para evitar la transmisión de ruido.

Las instalaciones industriales y terciarias tendrán un depósito de almacenamiento con capacidad suficiente para el consumo mínimo de un día.

Las instalaciones complementarias de tratamiento de agua que se requieran se ubicarán en un local exclusivo. En todas las dependencias en que almacenen o manipulen productos tóxicos se justificará la previsión de ventilación natural suficiente y se dispondrán equipos de detección de las posibles fugas de gas o de combustible, con dispositivo automático de corte y alarma óptica y acústica. En el acceso debe colocarse un cartel advirtiendo del riesgo en casos de fuga, tipo de producto, instrucciones para casos de emergencia e incompatibilidades con productos extintores o neutralizantes, en caso de fuego. La conexión a la red de saneamiento de los sumideros instalados en los locales de tratamiento ha de hacerse con depósito intermedio con posibilidad de tratamiento neutralizante.

Conexión a la red de evacuación de aguas residuales e instalaciones complementarias

Se dispondrá una arqueta sifónica de acometida, conectada a la red secundaria de evacuación de aguas residuales.

Se prohíbe el vertido de:

- .- Sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos, puros o mezclados con otros residuos.
- .- Productos corrosivos que puedan afectar a la red de alcantarillado.
- .- Sustancias sólidas o viscosas que puedan causar obstrucciones, tales como ceniza, carbonilla, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, vísceras, envases de papel y otras análogas, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
- .- Sustancias inhibitorias del proceso biológico de depuración.
- .- Sustancias nocivas para la flora o la fauna.
- .- Las 17 sustancias de la lista I de la Directiva 76/464/CEE y sus derivados.
- .- Petróleo crudo y sus derivados: gasolina, fueloil, benceno, naftaleno, aceites, hidrocarburos de cualquier origen y cualquier otro sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- .- Disolventes orgánicos, pinturas, lacas y barnices.
- .- Detergentes no biodegradables.

- Vertidos concentrados de procesos de galvanizado y ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
- Gases de escape de motores de explosión.
- Compuestos organohalogenados, organofosforados y compuestos orgánicos en general, excepto los biológicamente inocuos.
- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositar en la red de alcantarillado o de reaccionar con el agua residual, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados anteriores.

Se prohíben los vertidos que sobrepasen los valores máximos siguientes:

Parámetros	Unidades	Valor límite
Temperatura	°C	<40
PH	pH	6 < pH < 9
DBO ₅	mg/l de O ₂	750
DQO	mg/l de O ₂	1.200
Conductividad	µS/cm	2.200
En casos excepcionales, el límite de conductividad puede reducirse hasta 500 µS/cm por encima de la conductividad del agua de la red de abastecimiento.		
Sólidos en suspensión	mg/l	500
Aceites y grasas	mg/l	100
Aluminio	mg/l de Al	10
Antimonio	mg/l de Sb	1
Arsénico	mg/l de As	0,5
Bario	mg/l de Ba	10
Boro	mg/l de B	2
Cadmio	mg/l de Cd	0,5
Cianuros libres	mg/l de Cn	1
Cianuros totales	mg/l de Cn	1,5
Cobre total	mg/l de Cu	1
Cromo hexavalente	mg/l de Cr(vi)	0,5
Cromo total	mg/l de Cr	3
Estaño	mg/l de Sn	2
Hierro	mg/l de Fe	10
Manganeso	mg/l de Mn	2
Mercurio	mg/l de Hg	0,05
Molibdeno	mg/l de Mo	1
Níquel	mg/l de Ni	1
Plata	mg/l de Ag	0,5
Plomo	mg/l de Pb	0,5
Selenio	mg/l de Se	0,5
Titanio	mg/l de Ti	5
Zinc	mg/l de Zn	5
Cloruros	mg/l de Cl-	750
En casos excepcionales, el límite de contenido de cloruros puede reducirse hasta 250 mg/l de Cl- por encima del contenido del agua de la red de abastecimiento.		
Sulfatos	mg/l de SO ₄	500
Sulfuros libres	mg/l de S	0,3
Sulfuros totales	mg/l de S	2
Fluoruros	mg/l de F	10
Nitratos	mg/l de NO ₃	50
Nitrógeno amoniacal	mg/l de N	40
Fósforo total	mg/l de P	30
Detergentes biodegradables	mg/l de SAAM	5
Pesticidas	mg/l	0,05
Fenoles	mg/l de fenol	1

Parámetros	Unidades	Valor límite
Hidrocarburos alifáticos	mg/l de HA	1
Hidrocarburos policíclicos aromáticos	mg/l de PAH	0,1
Compuestos orgánicos clorados	mg/l de AOX	0,1
Ecotoxicidad	Equitox/m ³	20

Las instalaciones que produzcan vertidos de grasa o aceite deben construir antes de la acometida una arqueta separadora de grasas. Las que puedan aportar sedimentos deben construir antes de la acometida una arqueta decantadora de sólidos.

La red interior de saneamiento de las instalaciones industriales se completará con las instalaciones de tratamiento que aseguren que el efluente reúne las condiciones exigidas. En todos los casos se construirá antes de la acometida una arqueta para la toma de muestras del efluente para su análisis.

Conexión a la red de evacuación de aguas pluviales

El drenaje de las parcelas es obligatorio. Se dispondrá una arqueta sifónica de acometida, conectada a la red secundaria de evacuación de aguas pluviales.

Se prohíbe verter a la red de pluviales sustancias que no procedan de la escorrentía pluvial de las cubiertas y de las zonas pavimentadas. En todos los casos se construirá antes de la acometida una arqueta para la toma de muestras del efluente para su análisis.

Conexión a la red de suministro de energía eléctrica e instalaciones complementarias

Se dispondrá una arqueta de acometida, conectada a la red exterior de suministro de energía eléctrica en baja tensión; o, cuando lo autorice la compañía suministradora, a la red de media tensión. La caja general de protección y los equipos de medida serán accesibles desde el espacio público.

Grupos electrógenos: Cumplirán las condiciones siguientes:

- .- Se ubicarán en local independiente.
- .- Se prohíbe el almacenamiento de combustible en el mismo local.
- .- Los locales del grupo y de almacenamiento deben contar con ventilación natural directa, dimensionada con base en las necesidades de aire para la renovación de aire del local y de suministro de oxígeno para la combustión del motor; impidiendo fenómenos de depresión, sobre todo en la puesta en marcha del equipo.
- .- Los locales tendrán sumidero conectado a la red de saneamiento mediante cámara intermedia.
- .- El local del grupo estará insonorizado. La maquinaria se apoyará sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.
- .- El grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión al exterior, con conducto reglamentario y silenciador de salida.

Baterías eléctricas: Los cuartos de baterías y/o de almacenamiento de productos químicos para estas serán independientes y con ventilación natural directa. Los paramentos tanto verticales como horizontales serán lavables y todos los elementos metálicos descubiertos (soportes, herrajes, etc.) estarán tratados con productos anticorrosión. Tendrán sumidero conectado a la red de saneamiento mediante cámara intermedia.

Centros de transformación: Se prohíben los centros de transformación de intemperie y los transformadores con aislamiento combustible (caso de utilizar piralenos o similares, este hecho debe anunciarse en el acceso al local).

Los centros de transformación admisibles deben cumplir las condiciones siguientes:

- .- Los centros de transformación en locales de edificios sólo pueden ubicarse en el primer sótano y en la planta baja. En plantas por encima de la baja sólo se permiten transformadores secos. Los muros o paredes que los separan de locales habitables o con puestos de trabajo fijos estarán insonorizados. El acceso al local del centro de transformación se producirá desde el exterior (preferentemente) o desde zonas de uso común. Pueden comunicarse con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de independencia y doble puerta de cierre automático y con salida de emergencia independiente.
- .- Entre el sumidero y la red de saneamiento debe construirse un depósito, con la capacidad mínima que indiquen las normas de la compañía suministradora.
- .- Se autoriza la construcción de centros de transformación subterráneos, siempre que los locales puedan drenarse por gravedad. En los centros subterráneos la ventilación debe ser por tiro natural, a través de rejillas dimensionadas para garantizar como mínimo seis renovaciones por hora en régimen de plena potencia.
- .- La ventilación puede ser natural o forzada. Si es natural, las rejillas de salida de aire caliente deben situarse a una distancia mínima de 2 metros de cualquier otro hueco de fachada y de las tomas de aire. Si es forzada, la distancia mínima será de 5 metros. El sistema de renovación de aire del centro de transformación puede formar parte una red de ventilación del edificio sólo si se prevén rejillas cortafuegos tanto en el conducto de admisión como en el de expulsión.
- .- Las rejillas de ventilación de las transformadoras de superficie (prefabricadas o no) deben contar con dispositivos antivandálicos y estarán construidas de forma que, en caso de ataque con líquidos, el vertido sea al exterior en todo caso.
- .- La existencia de un centro de transformación se anunciará debidamente en un lugar visible del acceso, para avisar a los servicios de extinción de incendios y de protección civil en caso de siniestro. La placa describirá el tipo de centro, su situación en la parcela o en el edificio y las tensiones primarias y secundarias.

Alumbrado exterior

Las luminarias de alumbrado exterior y los carteles y anuncios luminosos cumplirán las disposiciones de la Ley 31/1988 y del Real Decreto 243/1992, así como los criterios y recomendaciones publicados por la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo, del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Los criterios mínimos que deben cumplirse son los siguientes:

- .- Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y hacia el horizonte.
- .- No iluminar fuera del área de cada parcela y evitar cualquier otro exceso de iluminación, sobre todo desde medianoche hasta el amanecer.
- .- Apagar los anuncios luminosos, el alumbrado de las fachadas y cualquier otro tipo de alumbrado suntuario, excepto el alumbrado necesario para la seguridad, desde medianoche hasta el amanecer.

El cumplimiento de estos criterios podrá exceptuarse los días festivos que se publiquen o notifiquen al efecto.

Conexión a la red de telecomunicaciones

Se dispondrá en el registro de enlace, conectada a la red exterior de telecomunicaciones. Las redes de alimentación en el exterior de los edificios serán subterráneas o discurrirán por canalizaciones empotradas en los paramentos de fachada. En el interior se preverán canalizaciones para su instalación, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio.

Los proyectos de edificios o conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación y que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal justificarán el cumplimiento del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Áreas ajardinadas

Los proyectos de urbanización interior y edificación preverán el arbolado en línea de la alineación de fachada, la cubrición vegetal de las zonas de aparcamiento y el ajardinamiento de los espacios libres interiores.

El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones y las especies adecuadas, tanto de arbustos como de árboles, de fácil arraigo y preferiblemente de crecimiento rápido, así como de las plantas ornamentales, evitando en lo posible la utilización de especies importadas. El proyecto incorporará la previsión del mantenimiento necesario en cuanto a las necesidades de riego de la jardinería y la limpieza de los espacios pavimentados.

Las áreas ajardinadas existentes deben conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte. En las áreas ajardinadas y en los alcorques se prohíbe depositar basuras, escombros y materiales de obra, así como verter ácidos, jabones o cualesquiera otros productos nocivos para las plantaciones; y utilizar los árboles para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga de las que puedan resultar perjudicados.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la obra se dote al tronco de un recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 metros, que evite su lesión o deterioro. Salvo que sea ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos existentes, a menos de 5 veces el diámetro del árbol a la altura de un metro ni a menos de 50 centímetros; ni, en todo caso, la apertura de zanjas y hoyos cerca de ejemplares arbóreos fuera de las épocas de reposo vegetal. Si como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de más de 5 centímetros de grueso, éstas deben cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con un producto cicatrizante, y se procederá al retapado en el plazo máximo de 3 días y, a continuación, a su riego.

Almacenamiento de residuos y basuras

Se evitará la concentración de contenedores de basura y residuos. En las parcelas industriales y terciarias se construirán cuartos de basura cumpliendo las condiciones siguientes:

- .- Estarán dotados de iluminación eléctrica; instalación de agua; sumidero sifónico y desagüe y conducto de ventilación exclusivo hasta la cubierta.
- .- Sus paramentos verticales estarán revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado, de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto. El solado será igualmente impermeable y de fácil limpieza, y formará pendiente hacia el sumidero.

- Se considerará sector de incendio; el elemento compartimentador tendrá un tiempo nominal de resistencia al fuego mínimo de 60 minutos y la o las puertas de acceso, de 20 minutos. Las puertas contarán con un sistema de cierre automático, con acción permanente o sólo en caso de incendio. Junto a ellas y en el exterior del local se dispondrá un extintor móvil de polvo polivalente con eficacia mínima de 13 A, por cada 50 m² o fracción de superficie útil del local.

La gestión de los residuos generados por la actividad cumplirá lo dispuesto en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

.23-3 Condiciones adicionales de seguridad y medioambientales.

Pararrayos

La instalación de pararrayos es obligatoria en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo según la NTE-IPP sea mayor que 27 unidades, así como en todos los edificios con anuncios luminosos en su coronación.

El órgano de captación será de tipo reticular o bien, en casos excepcionales debidamente justificados (en los que la altura de la construcción predomine sobre la planta) con cabezas de captación de puntas de platino o tungsteno. Se prohíben los pararrayos con cabeza radiactiva.

Si el sistema de captación es una red conductora, se preverán dos bajadas para los primeros 100 m² de planta cubierta por la red, más otra bajada por cada 300 m² o fracción que excedan de los primeros 100 m²; en edificios con dos o más redes horizontales, las redes inferiores se conectarán a las bajadas de las superiores. Si el sistema de captación es con cabeza de puntas, cada pararrayos se conectará a dos bajadas.

Las chimeneas y estructuras de esbeltez análoga necesitan dos derivaciones; una de ellas, por lo menos, debe bajar junto a la escalerilla metálica. Las escaleras de caracol metálicas del interior de edificios tipo torre se conectarán a la bajante o derivación por sus extremos superior e inferior. También se conectarán a las derivaciones las bajantes de pluviales y los canalones de cubierta metálicos.

Las líneas conductoras serán como mínimo de 50 mm² de sección de cobre desnudo. Deben instalarse sin codos bruscos ni bucles estrechos y disponer de un punto de seccionamiento accesible.

La resistencia eléctrica de la red, medida desde el punto de captación más alejado hasta la conexión a tierra, será menor que 2Ω.

El sistema de dispersión o puesta a tierra estará constituido por los contactos a tierra (dispersores o electrodos) y las líneas colectoras que los unen (conductores subterráneos sin aislar). Las líneas colectoras no se considerarán dispersores.

Prevención de incendios

Todos los edificios deben cumplir las condiciones de protección contra incendios del Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y cualquier otra norma vigente en esta materia.

Emisiones a la atmósfera

La presencia en el aire de materias o formas de energía procedentes de los procesos productivos de la industria está regulada en las disposiciones siguientes:

- .- Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- .- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972.
- .- Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.

La evacuación de humos y gases de las industrias cumplirá estas disposiciones y estará a lo que disponga las ordenanzas municipales y cualquier otra norma actual o futura que regule los niveles de emisión o inmisión de contaminantes específicos o, en general, la calidad del aire.

Emisión de ruido

El máximo nivel de ruido que puede emitirse al medio ambiente exterior en la zona de uso terciario es 50 dB(A) y en las zonas industriales es 70 dB(A) entre las 08:00 y las 21:00 y 55 dB(A) entre las 21:00 y las 08:00.

El nivel de ruido se mide a un metro de la fachada del edificio y debe cumplirse en cada instalación industrial, con independencia del ruido que emiten las instalaciones vecinas y del debido al tráfico. Caso de que el ruido proceda de fuentes múltiples de una misma instalación, el Ayuntamiento podrá establecer el coeficiente de simultaneidad de uso que considere más adecuado a las circunstancias.

.23-4 Condiciones de habitabilidad.

Se aplicarán las del capítulo 3 del título 3 de las normas urbanísticas del PGO.

Condiciones de acústica. En el aislamiento acústico de los edificios se tendrá en cuenta la proximidad del aeropuerto de Los Rodeos y la posibilidad de episodios de ruido aéreo de Leq día = 60 dB(A). Todos los edificios deben cumplir las condiciones acústicas de la norma NBE-CA-88.

.23-5 Condiciones de estética.

Se aplicarán las del capítulo 4 del título 3 y las del artículo 245 de las normas urbanísticas del PGO.

.23-6 Condiciones de edificación.

Condiciones de parcela

Sobre las parcelas resultantes de la reparcelación se admite actuar por agregación y segregación. No se admiten parcelaciones ni segregaciones que den lugar a parcelas que incumplan los parámetros siguientes:

- .- Superficie mínima 1.000 m²s
- .- Longitud mínima de lindero frontal 20 m
- .- Diámetro mínimo de círculo inscrito 20 m

Condiciones de posición de los edificios

La alineación de los cuerpos edificados es libre, cumpliendo las condiciones siguientes:

- .- Retranqueo mínimo del lindero frontal 5 m
El espacio libre resultante no puede ocuparse con cuerpos edificados de sótano, semisótano, planta baja ni cuerpos volados. Se aplicará lo dispuesto en la norma .23-1.
- .- Separación mínima de los linderos laterales 5m
El espacio libre resultante no puede ocuparse con cuerpos edificados de sótano, semisótano, planta baja, plantas altas ni cuerpos volados.
Pueden admitirse las construcciones accesorias aisladas (depósitos elevados, chimeneas, centros de seccionamiento de electricidad, etc.) necesarias para el funcionamiento de las industrias.
No se permite el almacenamiento al aire libre de productos de ninguna clase, ni jardines, zonas de aparcamiento en superficie o muelles de carga y descarga que dificulten el cumplimiento de la condición siguiente:
La edificación dejará en todo o parte de su perímetro una banda pavimentada con cuatro metros de ancho mínimo libre de obstáculos, que permita el paso y la maniobra de un vehículo de extinción de incendios y el acceso de los servicios de extinción a todos los locales. El acceso a esta banda desde la vía pública tendrá una embocadura de 3,50 metros de ancho mínimo.
En las parcelas que deban desmontarse dando lugar a sistemas de contención o cortes de terreno perimetrales, en el espacio comprendido entre éstos y la edificación principal se cumplirán las condiciones de luz recta mínima y separación mínima entre edificios.
En las parcelas que deban terraplenarse sobre sistemas de contención que emerjan sobre la parcela colindante se cumplirá la condición adicional siguiente: la edificación principal y las construcciones accesorias se separarán del lindero común una distancia igual o mayor que el desnivel que se salva.
El adosamiento excepcional al lindero lateral se permite sólo:
 - .a Si la edificación colindante es medianera.
 - .b Si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - .c Si se aprueba un estudio de detalle y se redacta un proyecto unitario de la manzana o de la unidad urbana equivalente.
- .- Luz recta mínima en el frente de huecos de iluminación y ventilación de locales habitables..... 4m
Separación mínima entre edificios..... 3m

En la zona de equipamiento deportivo-comercial, la edificación comercial puede situarse libremente, siempre que se cumplan las condiciones anteriores.

Condiciones de ocupación

La ocupación es la proyección horizontal de todos los cuerpos edificados de sótano, semisótano, planta baja, plantas altas, cuerpos volados y todas las partes o elementos de la edificación, incluso las construcciones auxiliares, pérgolas, terrazas cubiertas, invernaderos y similares.

El coeficiente de ocupación expresa la relación porcentual entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela. Los coeficientes de ocupación máxima son los siguientes:

Zona	Ocupación máxima
IND Industrial	60%
EQ-com Equipamiento comercial	60%

Zona		Ocupación máxima
EQ-dep	Equipamiento deportivo	No admite edificación
EQ-soc	Equipamiento social	60%
DT-dep	Dotación deportiva	60%
EL	Espacio libre	1%
ELA	Barranco de Los Rodeos	No admite edificación
ELB	Esp.libre de borde de cauce	No admite edificación
ELC	Esp.libre de servidumbre de protección de carretera	No admite edificación
Viario	No admite edificación

Condiciones de edificabilidad

A los efectos de este plan parcial, la edificabilidad máxima es el valor límite de la superficie construida en semisótanos, planta baja, plantas altas y cuerpos volados. En la edificabilidad computan todas las plantas del edificio que se eleven sobre la rasante de la calle y las plantas bajo rasante, excepto las que estén completamente enterradas y quepa considerar como sótano. Se excluyen los espacios siguientes:

- .- Los patios interiores de parcela, siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable, sino la iluminación y ventilación de otras.
- .- Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que haya en ellos.
- .- Los elementos ornamentales en cubierta.
- .- El espacio bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinado a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

En la comparación con la superficie edificable máxima no se cuentan las superficies construidas siguientes:

- .- Sótanos.
- .- Plantas bajas diáfanas, excepto los vestíbulos de acceso ubicados en ellas.
- .- Cuerpos volados abiertos al frente y al menos por otro de sus lados.

El coeficiente de edificabilidad expresa la relación entre la superficie edificada y la superficie total de la parcela. Los coeficientes de edificabilidad máxima son los siguientes:

Zona		Edificabilidad máxima
IND	Industrial	1,33 m ² /m ² s
EQ-com	Equipamiento comercial	1,33 m ² /m ² s
EQ-dep	Equipamiento deportivo	No admite edificación
EQ-soc	Equipamiento social	1,33 m ² /m ² s
DT-dep	Dotación deportiva	1,33 m ² /m ² s
EL	Espacio libre	0,01 m ² /m ² s
ELA	Barranco de Los Rodeos	No admite edificación
ELB	Esp.libre de borde de cauce.....	No admite edificación
ELC	Esp.libre de servidumbre de protección de carretera	No admite edificación
Viario	No admite edificación

La edificabilidad del equipamiento deportivo-comercial se obtiene dividiendo la edificabilidad del comercial-2 (144 m²s * 1,33 m²/m²s = 191,52 m²t) entre la superficie total de la zona de equipamiento deportivo-comercial (144 m²s + 6.197 m²s = 6.341 m²s): 191,52 m²t / 6.341 m²s = 0,03 m²/m²s.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

A los efectos de este plan parcial y para el cómputo del máximo número de plantas se consideran todas las plantas del edificio que se eleven sobre la rasante de la calle y las plantas bajo rasante, excepto las que estén completamente enterradas y quepa considerar como sótano.

La altura reguladora máxima es la distancia vertical entre el terreno urbanizado y la cara inferior del forjado de techo de la última planta. Siendo "n" el número máximo de plantas, la altura reguladora máxima **ARM= 3,40*n+0,40 [m]** se mide en cualquier punto de intersección entre las fachadas y el terreno, excepto en los accesos a sótanos y semisótanos en los que se admite el exceso puntual derivado de la normativa de aplicación a los mismos.

El número de plantas máximo y las alturas reguladoras máximas son los siguientes:

Zona	Máximo número de plantas	Altura reguladora máxima
IND Industrial	3	10,60 m
EQ-com Equipamiento comercial	3	10,60 m
EQ-dep Equipamiento deportivo		No admite edificación
EQ-soc Equipamiento social	3	10,60 m
DT-dep Dotación deportiva	3	10,60 m
EL Espacio libre	1	3,80 m
ELA Barranco de Los Rodeos		No admite edificación
ELB Esp.libre de borde de cauce.....		No admite edificación
ELC Esp.libre de servidumbre de protección de carretera		No admite edificación
Viario		No admite edificación

Por encima de la altura reguladora máxima se permite:

- El forjado techo de la última planta y los elementos que forman la cubierta del edificio. Las cubiertas inclinadas no superarán los 35° de pendiente.
- Los antepechos y barandillas hasta 1,50 m. de altura máxima sobre el plano de cubierta.
- Las construcciones técnicas y auxiliares, tales como torreones de escalera, depósitos de agua, chimeneas de ventilación y evacuación de humos, cuartos de máquinas e instalaciones. La altura máxima de las construcciones auxiliares es 3,50 m. sobre el plano de cubierta; deben estar retranqueadas como mínimo 3 metros de los planos de fachada y no pueden ocupar en conjunto más del 15% de la superficie de la cubierta.

Los proyectos de edificación justificarán el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 2.025/1976, de 30 de julio (BOE número 210, de 1 de septiembre) y en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de diciembre de 2001 (BOE número 219, de 12 de septiembre); todo ello, conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE número 173, de 23 de julio) y el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE número 69, de 21 de marzo), modificado por el Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto (BOE número 218, de 11 de septiembre) y por el Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre (BOE número 303, de 19 de diciembre).

Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc) requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil. La autorización previa considerará el

cumplimiento o incumplimiento de las servidumbres aeronáuticas vigentes y, caso de que no se cumplan, la posibilidad de autorizar la construcción por tratarse de alguno de los supuestos excepcionales siguientes:

- .a) Podrá autorizarse si mediante los estudios aeronáuticos que requiera la Autoridad aeronáutica civil o militar competente se acredita que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003).
- .b) O si existe apantallamiento (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003), es decir, cuando los edificios o instalaciones a construir puedan considerarse apantallados por obstáculos naturales o artificiales ya existentes, para lo cual debe cumplirse una de las condiciones b1 y b2 siguientes:
 - .b1) El edificio proyectado debe encontrarse [condición b1a] por debajo del plano que pasa por el punto más elevado del obstáculo que sirve de apantallamiento y forma un ángulo de menos de 10 grados con el plano horizontal que pasa por dicho punto, cualquiera que sea la dirección respecto al aeropuerto (excepto en sentido contrario a la dirección de aquél) y [condición b1b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.
 - .b2) O encontrarse [condición b2a] situado dentro del volumen engendrado por la traslación horizontal del contorno del obstáculo que sirve de apantallamiento, en sentido opuesto al que se encuentra el aeropuerto, y [condición b2b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.