

☒ Gobierno de Canarias	☒
--	-------------------------------------

☒ P&S	☒ Últim	☒ Archiv	☒ Ríer	☒ Ríer
---	---	--	--	--

☐	☒ Sumario	☐
--------------------------	---	--------------------------

1991/082 - Viernes 21 de Junio de 1991

I. DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Política Territorial

902 DECRETO 63/1991, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (conclusión).

TITULO QUINTO

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

CAPITULO 5.1

CRITERIOS Y MARCO GENERAL

SECCION 1ª

CRITERIOS PARA SU CONSIDERACION

EN EL PLAN INSULAR

Artículo 5.1.1.1.- Criterios básicos y temática considerada.

A) Criterios básicos.

A.1) El desarrollo cualificado del medio natural y urbano así como su homogeneización insular, requieren establecer un conjunto de parámetros que con distintivo nivel de vinculación regulen aspectos básicos del proceso urbanizador y edificatorio:

a) Condiciones generales de los usos. Son aquellas que deben cumplir las diferentes actividades o usos globales para su desarrollo.

b) Condiciones generales del sistema de comunicaciones e infraestructura. Son aquellas condiciones de uso y diseño que deben cumplir las redes y elementos del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

c) Condiciones generales de urbanización. Son aquellas que deben cumplir los Proyectos de Urbanización que vayan a desarrollarse en cualquiera de los núcleos de población de la isla.

d) Parámetros y condiciones generales de la edificación. Son aquellos de carácter general que han de cumplir en sus propias características la nueva edificación.

e) Condiciones particulares urbanísticas, estéticas y tipológicas en los distintos núcleos de población. Son las que de forma particularizada han de cumplir la ordenación urbanística y la edificación en los

diversos núcleos de población para preservar su carácter.

A.2) Los parámetros contenidos en este título constituyen un conjunto de elementos básicos con los que es posible componer una infinita gama de soluciones urbanísticas, estéticas y tipológicas por los planeamientos y proyectos de menor rango, dejando un muy amplio margen al Planeamiento municipal y parcial o especial que desarrollen el Plan Insular.

CAPITULO 5.2

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

SECCION 1ª

DEFINICION, TIPOS DE USOS Y CLASES DE OBRAS

DE EDIFICACIONES

Artículo 5.2.1.1.- Definición y nivel de vinculación del contenido de este capítulo.

A) Definición.

A.1) Las Condiciones Generales de los usos son aquellas que deben cumplir las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares en que así lo permita el Plan Insular en sus determinaciones de la Estructura Territorial Insular Básica (E.T.I.B.) y que habrán de ser concretadas y pormenorizadas por el Planeamiento municipal. En todo caso y sin perjuicio de lo establecido en el Plan Insular cada actividad deberá establecer la normativa específica que les fuera de aplicación.

A.2) Se consideran directrices vinculantes para el Planeamiento municipal las definiciones y aquellos artículos a los que estas Normas atribuyan tal carácter. Las propuestas que tengan un valor indicativo podrán ser mantenidas íntegramente o modificadas razonadamente por el Planeamiento municipal.

Artículo 5.2.1.2. - Tipos de usos en la edificación: usos principales y diferentes usos en un mismo edificio.

A) Definición.

A.1) Los usos principales considerados en el Plan Insular son los siguientes:

- a) Uso residencial.
- b) Uso de alojamiento turístico.
- c) Uso de industria-almacén.
- d) Uso de oficinas.
- e) Uso de servicios y dotaciones.

A.2) Las comunicaciones e infraestructura se tratan en el capítulo 5.3 de este mismo título.

A.3) Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada una de ellas cumplirán sus propias especificaciones. Corresponderá al planeamiento municipal, regular las compatibilidades entre los

usos principales y el resto, respetando en todo caso, las condiciones ambientales contenidas en el Plan y los reglamentos sectoriales que pudieran afectarlas.

Artículo 5.2.1.3.- Clases de obras de edificación.

A) Definición.

A efectos de aplicación de las condiciones de cada tipo de usos, las obras de edificación se integran en los siguientes grupos:

A.1.1) Obras en los edificios.

A.1.1.1) Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

A.1.1.2) Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones generales podrá incluir si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas particulares de la zona. En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.

- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.

- Acondicionamiento menor: cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. En el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujeta al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos.

Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

A.1.2) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

A.1.3) Obras de nueva edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva reconstrucción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

SECCION 2ª

USO RESIDENCIAL

Artículo 5.2.2.1.- Definición y clases.

A) Definición.

Es el que sirve para proporcionar residencia estable o permanente a las personas y se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

Artículo 5.2.2.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

Las condiciones que se señalan son de aplicación para edificios de obra nueva o de reestructuración. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a las disposiciones correspondientes.

Artículo 5.2.2.3.- Vivienda exterior.

A) Directrices indicativas.

Todas las viviendas, apartamentos o unidades residenciales serán exteriores debiendo tener todas sus piezas habituales huecos a espacio abierto o a patio y, al menos, una habitación a espacio libre público o privado abierto a vía pública.

Artículo 5.2.2.4.- Programa de vivienda.

A) Directrices indicativas.

A.1) Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño y un dormitorio de dos camas, y su superficie total no podrá ser inferior a 40 m².

A.2) Cuando el planeamiento municipal no lo impida podrán disponerse de apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo cuya superficie útil no podrá ser menor de 25 m².

A.3) Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce m cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta cm; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres m.

A.4) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

A.5) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con la posibilidad de disponer la cocina de

armario.

A.6) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis m cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta cm. Dispondrá de un fregadero.

A.7) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos m.

A.8) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce m cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta cm.

A.9) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos diez m cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta cm.

A.10) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie mínima de siete m cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos m.

A.11) Cuarto de aseo: tendrá una superficie superior menor a tres m cuadrados. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor de doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

A.12) Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NUMERO MAXIMO

DE PERSONAS LONGITUD

3 1,5

4 1,9

5 2,3

6 2,7

7 3,1

8 o más 3,5

A.13) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta cm siempre que su longitud no supere los treinta cm y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta cm por ciento ochenta cm.

A.14) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de la parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos, tres m cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Artículo 5.2.2.5.- Altura de techos.

A) Directrices indicativas.

La altura mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2,50 m al menos en el setenta y cinco por ciento de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte centímetros en el resto.

Artículo 5.2.2.6.- Accesos comunes.

A) Directrices indicativas.

A.1) En edificación colectiva se accederá a cada vivienda o apartamento desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

A.2) Los desniveles se salvarán con rampas del 8 por ciento de pendiente máxima o escaleras de ancho mínimo de 100 cm para grupos de menos de 10 viviendas, de 110 cm entre 10 y 30 y con 2 escaleras de 100 cm para más de 30.

A.3) En promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos establecida en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero.

Artículo 5.2.2.7.- Dotación de aparcamientos.

A) Directrices indicativas.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o unidad de vivienda, situada a no más de 75 m, del acceso del portal.

SECCION 3ª

USO DE ALOJAMIENTO TURISTICO

Artículo 5.2.3.1.- Definición y clases.

A) Definición.

A.1) Es el que proporciona habitualmente alojamiento temporal a los transeúntes mediante precio. Se distinguen las siguientes clases:

a) Hotelero: comprenden los establecimientos incluidos en el Decreto 149/1986, de 9 de octubre de Ordenación Hotelera de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Apartamentos, bungalows y villas: comprenden los establecimientos definidos en el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 5.2.3.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

Las condiciones que se señalan son de aplicación para edificios de obra nueva o de reestructuración.

Artículo 5.2.3.3.- Condiciones generales.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Para los establecimientos hoteleros, será de aplicación lo establecido a estos efectos en el Decreto 149/1986, de 4 de octubre de Ordenación Hotelera de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A.2) Para los apartamentos, bungalows y villas, será de aplicación lo establecido a estos efectos en el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A.3) Para ambos tipos de establecimientos, será de aplicación el Decreto 165/1989, de 17 de julio, sobre Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

SECCION 4ª

USO DE INDUSTRIA-ALMACEN

Artículo 5.2.4.1.- Definición y clases.

A) Definición.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se distinguen las siguientes clases:

a) Polígonos industriales y de almacenamiento: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos ubicados en zonas destinadas a albergar conjuntos de edificaciones e instalaciones destinadas a dichos fines.

b) Industria-almacén en edificios aislados, cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

c) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 5.2.4.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Las condiciones que se señalan son de aplicación para instalaciones de obra nueva o de reestructuración en edificios existentes.

A.2) Asimismo son de aplicación toda otra regulación del Plan Insular o normativa sectorial o territorial sobre protección del medio ambiente, el paisaje y la emisión de agentes contaminantes, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas.

Artículo 5.2.4.3.- Condiciones de polígonos industriales y de almacenamiento.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Dado que el Plan Insular solo permite su ubicación en Arrecife y como posibilidad en la franja

Norte de la Ctra. Aeropuerto-Arrecife desde El Cable hasta el final del municipio de San Bartolomé (que está sometida a la redacción de un Plan Especial supramunicipal), las condiciones de aplicación correspondientes son las especificadas en el Plan General de Arrecife y las que su día determine el Plan Especial en dicha franja.

A.2) Las condiciones de cada edificio cumplirán como mínimo las correspondientes a las instalaciones en edificios aislados, con las salvedades que pudieran justificarse en relación a los aparcamientos y zonas de carga y descarga.

Artículo 5.2.4.4.- Condiciones de industria-almacén en edificios aislados.

A) Directrices indicativas.

A.1) Cualquier nuevo edificio destinado a este uso tendrá carácter aislado y realizado sobre parcela propia.

A.2) Tendrá aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha. Dichas instalaciones se ampliarán proporcionalmente a partir de 20 trabajadores o de 500 m² de superficie edificada.

A.3) Ningún paso horizontal, rampa o escalera, tendrá una anchura menor a ciento diez cm.

A.4) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m cuadrados de superficie útil de taller.

A.5) Cuando la superficie supere los quinientos m cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies superiores a mil m cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil m cuadrados más.

Artículo 5.2.4.5.- Condiciones de los talleres domésticos.

A) Directrices indicativas.

A.1) Solo serán posibles en viviendas unifamiliares o en bajos de vivienda colectiva.

A.2) Sus condiciones serán las de la vivienda con las limitaciones que imponga el cumplimiento de las condiciones ambientales (ruidos, vibraciones, emisión de humo) contempladas en la Normativa del Plan Insular o en las sectoriales correspondientes.

SECCION 5ª

USO DE OFICINAS

Artículo 5.2.5.1.- Definición y clases.

A) Definición.

Es el que proporciona actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos financieros, de información, bien a las empresas o particulares, sean éstas de carácter público o privado. Se distinguen las siguientes clases:

- a) Parques de oficinas: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos ubicadas en zonas destinadas a albergar conjuntos de edificaciones e instalaciones destinadas a usos terciarios.
- b) Oficinas en edificios aislados o en locales comerciales: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, o para locales comerciales, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.
- c) Despachos profesionales domésticos.

Artículo 5.2.5.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

Las condiciones que se señalan son de aplicación para edificios de obra nueva o de reestructuración.

Artículo 5.2.5.3.- Condiciones de parque de oficinas.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Dado que el Plan Insular solo permite su posible ubicación en Arrecife, y excepcionalmente (artº. 3.3.4.2.2.A.2) en los Centros de Alojamiento y Servicios Turísticos, bajo la realización de planeamiento especial concreto a tal fin, sus condiciones de aplicación correspondientes serán las que en su día pudiera establecer dicho planeamiento.

A.2) Las condiciones de cada edificio cumplirán, como mínimo, las correspondientes a las oficinas en edificios aislados, con las salvedades que pudieran justificarse en relación a los aparcamientos.

Artículo 5.2.5.4.- Condiciones de oficinas en edificios aislados o en locales comerciales.

A) Directrices indicativas.

A.1) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos m cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta m cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

A.2) Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho m se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos m cuadrados sobre su altura.

A.3) La distancia mínima de suelo a techo, o al falso techo si lo hubiere, en edificios de uso exclusivo, será de doscientos sesenta cm, como mínimo.

A.4) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien m cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos m cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

A.5) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien m cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta m cuadrados.

Artículo 5.2.5.5.- Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

A) Directrices indicativas.

Sus condiciones serán las de la vivienda a que están anexos con las limitaciones que imponga el cumplimiento de las condiciones ambientales (ruidos, vibraciones...) contempladas en la Normativa del Plan Insular.

SECCION 6ª

USO DE SERVICIOS Y DOTACIONES

Artículo 5.2.6.1.- Definición y clases.

A) Definición.

Es el que proporciona a los ciudadanos el acceso a mercancías y servicios, mediante ventas al pormenor; el equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar; su esparcimiento, ocio y recreo; y los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Se distinguen las siguientes clases:

- a) Equipamiento y zonas verdes.
- b) Equipamiento comercial y turístico complementario.
- c) Servicios públicos.

Artículo 5.2.6.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

Las condiciones que se señalan son de aplicación para los edificios de obra nueva o de reestructuración.

Artículo 5.2.6.3.- Condiciones de equipamiento y zonas verdes.

A) Definición.

A.1) Constituyen este uso las actividades docentes, socio-culturales, sanitarias, de bienestar, deportivas, religiosas, de esparcimiento y zonas verdes.

A.2) Dentro de este grupo se consideran los siguientes usos característicos:

- a) Equipamiento docente.
- b) Equipamiento socio-cultural.
- c) Equipamiento sanitario.
- d) Equipamiento de bienestar social.
- e) Equipamiento deportivo.

f) Equipamiento de zonas verdes.

B) Directrices indicativas.

B.1) Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación en cada caso.

B.2) En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso principal se podrá disponer justificadamente otros que coadyuden a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar que quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

B.3) Cualquier uso de este tipo de equipamientos podrá ser sustituido por otro perteneciente al mismo grupo. Toda transformación de uso característico deberá quedar suficientemente justificada.

B.4) Los locales privados destinados a los usos de este tipo situados en edificios de uso compartido, podrán transformarse en cualquier otro uso, siempre y cuando se justifique su innecesariedad a efectos de la cobertura del servicio que prestan.

B.5) Aparcamiento.- Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación o fracción de instalación de nueva planta.

Artículo 5.2.6.4.- Condiciones de equipamiento comercial y turístico complementario.

A) Definición.

A.1) Constituyen estos usos las actividades de ocio, recreo y abastecimiento comercial.

A.2) Dentro de este grupo, se consideran los siguientes usos característicos:

a) Actividades de ocio y recreo.

b) Actividades comerciales.

B) Directrices indicativas.

B.1) Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación en cada caso.

B.2) Aparcamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

B.3) En relación al uso comercial se establecen las siguientes especificaciones:

B.3.1) Se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros o complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500)

metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

B.3.2) En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

B.3.3) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie comercial en las categorías "a" y "b" salvo que la superficie destinada a comercio alimentario supere los 400 metros cuadrados en cuyo caso se dotará de una plaza cada 50 m2. Los comercios de la categoría "c" dispondrán de una plaza cada 50 m2 de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

B.3.4) La concesión de licencia de edificación de comercios del tipo "c" podrá supeditarse a la consideración de los impactos que estos comercios puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos cercanos.

B.3.5) Se podrán instalar usos de oficinas en locales destinados al uso comercial siempre y cuando se cumplan las especificaciones de aquel uso.

Artículo 5.2.6.5.- Condiciones de servicios públicos.

A) Definición.

A.1) Constituyen las actividades que la Administración presta a los ciudadanos en materia de abastecimientos, servicios burocráticos y representativos, de protección e higiene o prevención ciudadana.

A.2) Dentro de este grupo se consideran los siguientes usos característicos:

a) Servicios comerciales públicos y de abastos.

b) Servicios de la Administración.

c) Servicios de orden y prevención.

d) Servicios de prevención e higiene.

e) Otros servicios locales.

B) Directrices indicativas.

B.1) Cumplirán las condiciones vigentes que les sean de aplicación a cada caso.

B.2) Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de oficinas cumplirán las condiciones que las normas establecen en esta materia.

B.3) Los mercados públicos además de las condiciones que por su carácter tuvieran establecidas cumplirán las correspondientes al comercio incluidas en estas Normas.

B.4) En las parcelas destinadas para estos usos del equipamiento, además del uso principal se podrá disponer justificadamente otros que coadyuden a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la

instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

B.5) Cualquier uso característico de este tipo de equipamiento podrá ser sustituido por otro perteneciente al mismo grupo. Toda transformación de uso característico deberá quedar suficientemente justificada.

B.6) Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

CAPITULO 5.3

CONDICIONES GENERALES DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

SECCION 1ª

INFRAESTRUCTURAS DE ACCESIBILIDAD A LA ISLA

Artículo 5.3.1.1.- Normas sobre uso y diseño del aeropuerto.

1. CRITERIO GENERAL.

En este artículo se proponen las condiciones que regularán las necesarias obras de mejora del Aeropuerto para procurar su funcionamiento y garantizar su integración en el entorno.

2. AMBITO DE APLICACION.

A) Determinaciones.

Estas normas son de aplicación en el ámbito que el Plan Especial de Mejora y Ampliación del Aeropuerto de Guasimeta artº. 3.4.1.3 destine al uso aeroportuario, así como la zona de servidumbre aeronáutica legalmente constituida (Decreto 584/1972, de 24 de febrero).

3. CONDICIONES DE USO.

A) Determinaciones.

En la zona afecta al aeropuerto se permitirán los siguientes usos:

- a) Uso A: instalaciones necesarias para el vuelo de las aeronaves, su estacionamiento y su mantenimiento.
- b) Uso B: instalaciones necesarias para la recepción, estancia y distribución de pasajeros y mercancías, así como usos terciarios afectos al mismo: cafetería, comercio, etc.
- c) Uso C: instalaciones industriales vinculadas al mantenimiento de las aeronaves, así como viviendas de custodia y guardería de las instalaciones.
- d) Uso D: instalaciones militares anejas.

4. CONDICIONES DE DISEÑO Y VOLUMEN.

A) Criterios básicos.

Como criterio general las instalaciones armonizarán con el paisaje de la isla y el carácter de la edificación circundante.

B) Determinaciones.

Para los más usos definidos en el apartado anterior las condiciones son:

a) Uso A: las condiciones de diseño y volumen son las derivadas de la legislación y normativas vigentes para tal uso, dimanada de los Organismos del Estado.

b) Uso B: la edificabilidad bruta de la zona afecta a este uso no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

. Se cumplirán las restantes condiciones que para cada uso establecen estas Normas.

. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la zona.

c) Uso C: la edificabilidad bruta de la zona afecta a este uso no superará la cuantía de cero setenta (0,7) metros cuadrados por metro cuadrado.

. Se cumplirán las restantes condiciones que para cada uso establezcan estas Normas.

d) Usos D:

. Las condiciones procedentes de la autoridad militar que corresponda, en especial respecto de la Zona de Seguridad del Aeródromo (Orden 46/1982, de 5 de marzo) y de su polvorín (Orden 102/1982, de 6 de julio).

5. APARCAMIENTO.

A) Determinaciones.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

6. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

Las urbanizaciones y construcciones afectadas por la zona de servidumbre aeronáutica, regulada por el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria.

Artículo 5.3.1.2.- Normas sobre uso y diseño de las infraestructuras portuarias.

1. CRITERIO GENERAL.

Se incluyen en este artículo las condiciones que deben regular las obras de mejora y ampliación que pueden acometerse en los Sistemas Generales Insulares portuarios de la isla.

2. AMBITO DE APLICACION.

A) Determinaciones.

A.1) Estas normas son de aplicación en la totalidad de la zona de servicio del Puerto de los Mármolles en Arrecife, delimitada por el MOPU conforme a los criterios de la Ley de Puertos.

A.2) El Puerto de Orzola, pese a estar calificado como S.G.I. de movilidad y no de accesibilidad, está incluido, a todos los efectos, en el ámbito de aplicación de esta normativa.

3. CONDICIONES DE USO.

A) Determinaciones.

En la zona de servicio del Puerto de los Mármoles en Arrecife se permitirán los siguientes usos:

- a) Uso A: instalaciones necesarias para la navegación, así como para el estacionamiento y mantenimiento de las naves.
- b) Uso B: instalaciones necesarias para la recepción, estancia y distribución de pasajeros y mercancías, así como usos terciarios afectos al mismo.
- c) Uso C: instalaciones industriales vinculadas a la actividad portuaria, así como viviendas de custodia y guardería de instalaciones.
- d) Uso D: equipamientos públicos o instalaciones de interés social de gestión mancomunada entre el Puerto y el municipio.

4. CONDICIONES DE DISEÑO Y VOLUMEN.

A) Criterios básicos.

Como criterio general las instalaciones portuarias se integrarán en la trama urbana, garantizándose la accesibilidad.

B) Determinaciones.

Para los usos definidos en el apartado anterior, las condiciones son las siguientes:

- a) Uso A: las condiciones de diseño y volumen son las derivadas de la legislación o normativas vigentes para tal uso estatales o autonómicas según los casos.

b) Usos B, C y D:

. La edificabilidad bruta de la zona afecta a cada uso no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado.

. Los silos o cualquier otra instalación que superen la altura de cornisa de la edificación circundante requerirán la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental previo.

. Se cumplirán las restantes condiciones que para uso establecen estas Normas.

C) Directrices indicativas.

El cerramiento del ámbito portuario, cuando exista, será lo más transparente posible, con objeto de facilitar la integración visual.

5. APARCAMIENTO.

A) Determinaciones.

Se dispondrá de al menos una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m cuadrados construidos.

SECCION 2ª

INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Artículo 5.3.2.1.- Introducción.

1. CRITERIO BASICO.

Con estas normas se pretende regular el uso y diseño de las carreteras por garantizar su funcionalidad, seguridad e integración en el entorno.

2. AMBITO DE APLICACION.

A) Determinación.

Estas Normas son de aplicación a la totalidad de las carreteras señaladas en el plano 2.4.A de este P.I.O., así como a las que pudieran construirse al amparo de los mecanismos previstos en el propio Plan Insular de Ordenación.

Artículo 5.3.2.2.- Jerarquización.

A) Determinación.

A efectos de la aplicación de estas normas se adopta la jerarquización funcional propuesta en el documento de políticas sectoriales artº. 3.4.2.3 de estas Normas, relacionadas en el apartado A.2 del mismo artículo, y expresada en el plano 2.4.A:

- a) Primer orden.
- b) Segundo orden.
- c) Tercer orden.
- d) Cuarto orden.

Artículo 5.3.2.3.- Condiciones de trazado.

A) Directrices indicativas.

A.1) Las carreteras de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las especificaciones establecidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como en la Ley 2/1989 de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias, y las Instrucciones de Carreteras vigentes en la Comunidad Autónoma de Canarias.

A.2) Desdoblamiento de calzada: sólo se permite el desdoblamiento de calzadas en las carreteras de primer orden, prohibiéndose, con carácter general, en las restantes categorías, excepto en tramos urbanos de las mismas.

A.3) Velocidad específica de proyecto: las carreteras de primer orden que cuenten con doble calzada se proyectarán para una velocidad específica de 100 km/h.

Las carreteras de primer orden de una sola calzada y las carreteras de segundo orden, excepto en aquellos tramos donde la orografía no lo permita, se proyectará para una velocidad específica de 90 km/h.

La velocidad específica de proyecto será de 60 km/h para las carreteras de tercer orden y de 30 km/h para las pistas de cuarto orden.

A.4) Sección transversal: la anchura mínima aconsejable de calzada, de acuerdo con la Instrucción de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Canarias, será de 6,00 m, precisándose para las de ancho inferior la previsión de apartaderos a distancia conveniente. La anchura mínima de calzada será de 7 m en las carreteras de primer orden; de 6 m (aconsejable 7 m) en las de segundo; de 5 m (aconsejable 6 m) en las de tercero; y de 4 m (aconsejable 5,50 m) en las de cuarto orden.

Las carreteras de primer y segundo orden dispondrán de arcenes pavimentados, de 1,5 m las primeras y de 1 m las segundas. Las de tercer orden dispondrán al menos de un arcén de 0,5 m, pavimentado o no.

A.5) Vías de borde: las vías de borde de Puerto del Carmen y Playa Blanca se dispondrán a una distancia mínima de 50 m, y máxima de 100 m, de los Suelos Urbanos o Urbanizables que delimiten los cascos de las citadas poblaciones. Estas bandas de protección se ajardinarán con un tratamiento extensivo, con plantaciones resistentes y de mínima conservación.

Artículo 5.3.2.4.- Pavimentación.

A) Directrices indicativas.

A.1) El firme de las carreteras de primer, segundo y tercer orden se dimensionará conforme a los criterios de la Instrucción de Carreteras del MOPU.

A.2) El pavimento de dichas carreteras será de hormigón o asfáltico, prohibiéndose el uso de tratamientos superficiales, salvo, de forma justificada en las de tercer orden.

A.3) Las pistas de cuarto orden se pavimentarán con un firme adecuado al tráfico a soportar. Los pavimentos tendrán textura terrosa, prohibiéndose la utilización de mezclas asfálticas y losas de hormigón.

A.4) Los arcenes, cuando se pavimenten, lo serán con materiales análogos a los de la calzada. Cuando permanezcan sin pavimentar, se garantizará una capacidad portante adecuada a su función.

Artículo 5.3.2.5.- Servidumbres.

A) Criterios básicos.

La nueva Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio) establece, en los márgenes de las carreteras estatales, limitaciones a la propiedad, al uso y a la edificación. En el ámbito de la Comunidad Autónoma, la derogación de la Ley de 1974 ha quedado suplida, a estos efectos, por la aprobación de la Ley 2/1989 de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias (B.O.C. de 17.2.89).

B) Determinaciones.

B.1) En tanto no se dicte una normativa autonómica sobre uso y defensa de las carreteras, serán de aplicación las determinaciones establecidas por la Ley estatal, con las puntualizaciones que a continuación se enumeran:

a) Las carreteras de primer orden con calzada desdoblada, tendrán a los efectos de este apartado la consideración de vías rápidas, siendo:

- . Zona de dominio público: dos bandas de 8 m desde la arista exterior de la explanación.
- . Zona de servidumbre: dos bandas de 17 m, limitadas interiormente por la zona de dominio público.
- . Zona de afección: dos bandas de 75 m limitadas interiormente por la zona de servidumbre.
- . Línea límite de edificación: a 50 m de la arista exterior de la calzada.

b) En las restantes carreteras de primer, segundo, tercer y cuarto orden se definen las mismas zonas y línea de edificación, con análoga delimitación interior y con la siguiente extensión:

- . Zona de dominio público de 3 m zona de servidumbre de 5 m.
- . Zona de afección de 42 m.
- . Línea de edificación a 25 m.

B.2) Las limitaciones de propiedad, uso y edificación en estos ámbitos son las establecidas en la Ley de Carreteras de 1988, y en los Reglamentos que la desarrollan.

B.3) Allí donde las carreteras atraviesen o limiten suelos clasificados por el Plan Insular de Ordenación o el Planeamiento Municipal como no urbanizable de especial protección, además de cumplirse los citados condicionantes, deberá respetarse el régimen de usos impuesto por los planes.

Artículo 5.3.2.6.- Normas de diseño.

1. NORMAS GENERALES.

A) Determinaciones.

A.1) Como norma general las carreteras se adaptarán al máximo a la topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras.

A.2) Se evitarán los posibles tramos a media ladera y se minimizará el movimiento de tierras sustituyendo las trincheras por muretes de mampostería y aterrazamientos.

A.3) Los taludes resultantes de la explanación estarán debidamente acondicionados y, evitando pendientes pronunciadas. En casos singulares se estudiará el tratamiento de taludes mediante arbustos o plantaciones resistentes y de mínima conservación.

A.4) Los enlaces se resolverán deprimidos o semideprimidos, para reducir su incidencia visual. Las isletas tendrán un tratamiento ajardinado.

A.5) La señalización cumplirá dos requisitos: su adaptación al medio, evitando diseños, tamaños y disposiciones agresivas, y su funcionalidad, mejorable de forma manifiesta.

2. CLASIFICACION AMBIENTAL.

A) Criterios básicos.

Por las especiales características del medio físico y del paisaje de Lanzarote, es necesario que el diseño de una serie de vías de realice conforme a criterios respetuosos con el territorio en el que se sitúan.

B) Determinación.

A efectos de su integración ambiental las carreteras de la isla se clasifican en seis categorías, tal y como se muestra en el plano 2.4.A:

- a) Categoría A: carreteras con especial impacto en el paisaje. Requieren un tratamiento de máximo respeto al medio y una mínima incidencia paisajística.
- b) Categoría B: tramos panorámicos. Su diseño debe incluir elementos que faciliten la contemplación del paisaje (apartaderos, sendas complementarias desde el margen, etc.).
- c) Categoría C: tramos aledaños a Timanfaya. Estos tramos deben diseñarse en coordinación con la dirección del parque de Timanfaya.
- d) Categoría D: carreteras periurbanas. En ellos deberán darse un tratamiento ajardinado a márgenes, medianas e isletas, para favorecer una transición armónica campo-ciudad. Deberá cuidarse también la geometría y la luminotecnica de los sistemas de alumbrado público, cuando las hubiere, que deberán integrarse en el diseño global de la carretera.
- e) Categoría E: pistas escénicas. Facilitarán el acceso restringido a determinados parajes, así como la contemplación paisajística, mediante apartaderos, senderos de borde, etc. Su pavimentación se resolverá mediante materiales de textura terrosa.
- f) Carreteras restantes: se regirán por los criterios generales de diseño apuntados en el apartado 1 de este artículo.

SECCION 3ª

INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICO-SANITARIAS

Artículo 5.3.3.1.- Ambito de aplicación.

A) Determinaciones.

Estas Normas de uso y diseño son de aplicación a la totalidad de las instalaciones hidráulico-sanitarias definidas como Sistemas Generales Insulares (artº. 3.4.3.2) independientemente de su adscripción o no al Consorcio del Agua de Lanzarote.

Artículo 5.3.3.2.- Criterios generales de diseño.

A) Determinaciones.

A.1) Todas las instalaciones desarrolladas en superficie, tales como centrales productoras, depósitos reguladores o plantas depuradoras, requerirán de su Estudio previo de Impacto Ambiental donde se valorará, para diferentes ubicaciones y soluciones, la incidencia paisajística, aportándose las medidas correctoras oportunas.

A.2) Como norma general, la tipología y el aspecto de las instalaciones vistas entonarán con las pautas dominantes en la edificación de la isla.

Artículo 5.3.3.3.- Criterios de dimensionamiento, calidad y edificabilidad.**A) Determinaciones.**

A.1) Serán de aplicación, en todo caso, las normativas, instrucciones y criterios al respecto que pueda dictar el Consorcio del Agua de Lanzarote, contenidas en el Plan Especial del Agua de Lanzarote (artº. 3.4.3.3) o en reglamentos independientes.

A.2) Las obras que, afectando a un Sistema General Insular, sean acometidas por particulares, requerirán informe previo del Consorcio, donde se definen los parámetros básicos de dimensionamiento y calidad, así como el visto bueno a posteriori del citado organismo, constatando el cumplimiento de los requisitos antedichos.

A.3) Las edificaciones en instalaciones admisibles en los proyectos de los S.G.I. del sistema hidráulico-sanitario serán exclusivamente las necesarias para su correcto funcionamiento. La edificabilidad de las mismas (tanto las que se desarrollen en Suelo Urbano como Rústico) será fijada por el Plan Especial del Agua de Lanzarote, o, en su defecto, por el Cabildo Insular a través de la Comisión Insular de Urbanismo.

Artículo 5.3.3.4.- Criterios específicos sobre instalaciones del abastecimiento de agua.**A) Determinaciones.**

A.1) Dotaciones: para el dimensionamiento de las instalaciones de abastecimiento de agua, y en tanto el Plan Especial del Agua no determine lo contrario, las dotaciones de agua a contabilizar (sin incluir las de riego) serán las siguientes:

a) Población no turística 150 l/hab. y día

b) Población turística 200 l/hab. y día

A.2) Se cuidará especialmente la integración de las nuevas plantas en el paisaje circundante, en particular en la zona del Janubio, por la fragilidad y gran valor del entorno.

B) Directriz indicativa.

Se procurará la integración ambiental de los depósitos de regulación que, por su necesaria elevación, son susceptibles de un mayor impacto, evitándose su localización en cumbres. En los casos en que sea posible, se dispondrán enterrados o semienterrados.

Artículo 5.3.3.5.- Criterios específicos sobre instalaciones de depuración.**1. CONDICIONES DE LAS GRANDES PLANTAS DE DEPURACION QUE SEAN SISTEMAS GENERALES INSULARES.****A) Ambito de aplicación.**

A.1) Las presentes determinaciones se aplican a las depuradoras clasificadas como Sistemas Generales Insulares en artº. 3.4.3.2 y 8.

A.2) El resto de las instalaciones de depuración (sistemas municipales o particulares) se encuentran regulados en el artº. 5.4.2.9 de estas Normas.

B) Determinaciones.

B.1) Las grandes plantas de tratamiento correspondientes a las áreas con sistemas mancomunados de depuración (áreas con niveles de urbanización A, B, C.1 y G, según se especifican en el capítulo 5.4, sección 1ª de estas normas) se dimensionarán cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Rendimiento depurador:

- Reducción de DBO5 _ 90%.
- Reducción de sólidos en suspensión _ 90%.

b) Carga máxima del efluente depurado:

- 20 p.p.m. de DBO5.
- 20 p.p.m. de sólidos en suspensión.

B.2) En las áreas con nivel de urbanización A, B1 (grandes núcleos turísticos), C1 y G, las plantas depuradoras serán, salvo justificación en contrario, instalaciones biológicas convencionales, incluyendo:

- a) Pretratamiento.
- b) Tratamiento primario.
- c) Tratamiento secundario.
- d) Digestión de Fargas.
- e) Tratamiento terciario para rentilización (salvo que se demuestre innecesario).

B.3) En las áreas con nivel de urbanización B.2 (núcleos turísticos aislados) las plantas depuradoras podrán ser:

- a) Instalaciones biológicas compactas (oxidación total o aireación prolongada).

SECCION 4ª**ENERGIA ELECTRICA****Artículo 5.3.4.1.- Ambito de aplicación.****A) Criterios básicos.**

Afectan estas Normas de uso y diseño a las instalaciones de producción, subestaciones transformadores y líneas de transporte y distribución de alta y media tensión.

B) Determinaciones.

Estas Normas son de aplicación a la totalidad de las instalaciones eléctricas definidas como Sistemas Generales Insulares en el capítulo 3.4, sección 4ª.

Artículo 5.3.4.2.- Criterios de diseño de instalaciones puntuales.

A) Criterios básicos.

Se incluyen aquí las centrales de producción de energía y las subestaciones de transformación.

B) Determinaciones.

B.1) Todas las instalaciones eléctricas puntuales desarrolladas en superficie, requerirán de un Estudio previo de Impacto Ambiental donde se valorarán, para diferentes ubicaciones o soluciones, la incidencia paisajística, aportándose las medidas correctoras oportunas.

B.2) Como norma general la tipología y el aspecto de las construcciones entonará con las pautas dominantes en la edificación de la isla.

C) Directrices indicativas.

La instalación de generadores eólicos requerirá Estudio previo de Impacto Ambiental, siguiendo las indicaciones que en su momento fije el Cabildo Insular (artº. 3.4.4.6).

Artículo 5.3.4.3.- Criterios de diseño de tendidos eléctricos.

A) Criterios básicos.

Como criterio general de diseño, se tratará de minimizar el impacto ambiental producido por los tendidos aéreos.

Al diseñar dichos tendidos, se elegirán los trazados que presenten una mejor integración ambiental, que no siempre coincidirá con los más económicos.

B) Determinaciones.

B.1) Los tendidos eléctricos de alta y media tensión que atraviesen el Suelo Rústico serán en general, aéreos.

B.2) En las zonas expresamente indicadas en el plano 2.4.B, esquema C, será preceptivo un Estudio de Impacto Ambiental para modificaciones y ampliaciones parciales de las líneas existentes. Este estudio será especialmente necesario en el caso de los tres pasillos de líneas eléctricas: salida de Punta Grande, Traza Norte y Traza Sur.

B.3) En zonas concretas de especial fragilidad, cuando el Plan Insular de Ordenación así lo determine, o cuando como resultado del Estudio de Impacto se considere necesario, se procederá a la subterrneización, conforme a los criterios de UNELCO, de determinados tramos de los tendidos de Media Tensión.

B.4) Los tendidos aéreos se mantendrán en las cotas más bajas posibles, evitando subidas y bajadas innecesarias. Expresamente se prohíbe:

a) Atravesar conos volcánicos.

b) Ascender por líneas de máxima pendiente en las lomas de los valles.

c) Atravesar las divisorias principales.

C) Directrices vinculantes.

El proyecto deberá optimizar en cada caso las luces de los vanos para procurar la máxima adaptación al terreno.

Artículo 5.3.4.4.- Servidumbres eléctricas.

A) Criterio básico.

Con la limitación adicional se pretende evitar la existencia de construcciones bajo las líneas eléctricas.

B) Determinaciones.

B.1) En el entorno de las líneas eléctricas de alta y media tensión se respetarán las limitaciones de arbolado y edificación establecidos en el artículo 35 del Reglamento de Alta Tensión.

B.2) Sin perjuicio de lo anterior, en las líneas de transporte se establece una banda de defensa en torno a su traza, de una anchura total igual a la envergadura de las crucetas incrementada en 7,5 m a cada lado, dentro de la cual se prohíbe cualquier tipo de actuación de nueva planta, aun cuando cumpla las distancias mínimas a los cables exigidos en el citado Reglamento.

La anchura de estas bandas será:

Líneas de 66 kv 25 m.

Líneas de 220 kv 30 m.

SECCION 5ª

TELEFONIA

Artículo 5.3.5.1.- Ambito de aplicación.

A) Criterios básicos.

Se consideran a efectos de esta sección los centros terminales de Arrecife, núcleos turísticos y cabeceras municipales, los cables submarinos y las redes primaria y secundaria de suministro.

B) Determinaciones.

Estas normas son de aplicación en la totalidad de las instalaciones telefónicas definidas como Sistemas Generales Insulares.

Artículo 5.3.5.2.- Criterios de diseño.

A) Criterios básicos.

Como criterio general se tratará de minimizar el impacto de las instalaciones telefónicas sobre el medio circundante.

B) Determinaciones.

Cualquier tendido telefónico aéreo que atravesase por Suelo Rústico requerirá estudio previo de impacto ambiental, siendo de aplicación todas las condiciones y criterios prescritos para tendidos eléctricos aéreos (artº. 5.3.4.3).

CAPITULO 5.4

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

SECCION 1ª

CRITERIOS GENERALES

Subsección 1ª.1ª.- Introducción

Artículo 5.4.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

A) Criterios básicos.

A.1) Estas Normas pretenden homogeneizar los criterios de urbanización en toda la isla, estableciendo las condiciones técnicas mínimas que deberán cumplir las obras y proyectos de urbanización que se realicen en zonas de índole urbana, enunciando criterios generales de diseño para calles y espacios libres públicos. Todo ello en el marco de las medidas tendentes a mejorar, desarrollar y reservar el medio ambiente urbano.

A.2) A efectos de sistematización de normativa, se incluyen en el presente capítulo dos grupos de normas:

a) Normas de las infraestructuras y servicios de los núcleos de población (sección 2ª de este capítulo).

b) Normas para la implantación de infraestructuras en Suelo Rústico (sección 3ª de este capítulo).

A.3) Las Normas incluidas en el presente capítulo serán de aplicación en la totalidad de los núcleos de la isla, con el nivel de vinculación (determinación, directriz indicativa o directriz vinculante) que en cada caso se determinen en los capítulos correspondientes.

B) Directrices indicativas.

El Cabildo Insular podrá desarrollar un Reglamento de Urbanización de Lanzarote, integral o por servicios, para desarrollar o concretar algunas de las directrices y Normas incluidas en este capítulo.

Subsección 1ª.2ª.- Niveles de urbanización

Artículo 5.4.1.2.- Definición.

Con objeto de sistematizar los requisitos de las infraestructuras y servicios de los distintos núcleos de población y edificaciones aisladas, se ha procedido a la definición de los siguientes niveles de urbanización:

A) Capital insular.

B) Núcleo de población turística.

B.1) Grandes zonas turísticas.

B.2) Zonas turísticas aisladas.

C) Núcleo de población no turística (Suelo Urbano y Urbanizable).

C.1) Areas conectadas a los sistemas mancomunados de depuración.

C.2) Areas no conectadas a los sistemas mancomunados de depuración.

D) Núcleo de población no turística (Suelo Rústico).

E) Edificaciones aisladas y dispersas en Suelo Rústico.

F) Complejos de equipamientos comerciales y turísticos en Suelo Rústico.

G) Zonas industriales.

Artículo 5.4.1.3.- Asignación de niveles de urbanización a cada tipo de núcleo, área urbanizada o edificación aislada.

A) Determinación.

En el cuadro siguiente de la página se recoge la asignación, a cada tipo de núcleo de población, a cada área urbana o a cada edificación aislada, de su correspondiente nivel de urbanización.

Artículo 5.4.1.4.- Cuadro resumen de normativa correspondiente a cada nivel de urbanización.

En los cuadros de las páginas siguientes se recoge un resumen de especificaciones de las infraestructuras y servicios correspondientes a los distintos niveles de urbanización, que posteriormente se desarrollan en los demás artículos de este capítulo.

SECCION 2ª

NORMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE LOS NUCLEOS DE POBLACION

Subsección 1ª.1ª.- Red viaria

y espacios públicos

Artículo 5.4.2.1.- El sistema urbano de espacios públicos.

1. CRITERIO GENERAL.

Las Normas de Urbanización se refieren no solo a la red viaria, sino a otros espacios libres públicos vinculados a la misma.

2. RED VIARIA.

A) Definiciones.

La red viaria está constituida por el conjunto de calles que recorren y estructuran la trama urbana. A efectos de facilitar las determinaciones por tipos de calles se clasificará el viario de todos los núcleos

según las siguientes categorías:

- a) Vías de penetración y travesías: conectan el núcleo urbano con la red viaria exterior.
- b) Calles principales de actividad: avenidas, paseos marítimos, etc., caracterizados por un fuerte uso peatonal y/o comercial.
- c) Calles principales de tráfico: ejes por donde se canalizan los principales flujos de tráfico interiores al propio núcleo.
- d) Calles locales: vías de acceso a parcelas y edificios, coexistiendo flujos poco intensos de vehículos y peatones.
- e) Calles industriales: viario de polígono industrial o, zonas especializadas en este uso, diferenciándose entre calles principales y secundarias según su función.
- f) Calles o sendas peatonales: donde este uso es dominante o exclusivo.

Cuadro 5.1

NIVEL DE URBANIZACION DE CADA TIPO DE NUCLEO, AREA

O EDIFICACION AISLADA

NIVEL DE TIPO DE NUCLEO, AREA

URBANIZACION O EDIFICACION

NIVEL A: Arrecife y Playa Honda.

NIVEL B: Puerto del Carmen.

Costa Teguisse.

Playa Blanca.

NIVEL B2: La Santa Sport.

Puerto Calero, Cortijo Viejo,

Charco del Palo.

I. Homes, Playa Quemada.

Oasis de Nazaret.

NIVEL C1: Zonas de Suelo Urbano y Urba-

nizable de los siguientes núcleos:

- Tías (1).

- Güime, San Bartolomé (2).

- Tahiche (3).
- Yaiza, Uga, Las Breñas (4).
- La Santa (5).

NIVEL C2: Zonas de Suelo Urbano y Urbanizable

de todos los demás núcleos de la isla

no incluidos en los niveles anteriores.

NIVEL D: Zona de Suelo no Urbanizable junto a

los núcleos de población de la isla.

NIVEL E: Edificaciones aisladas y dispersas en

Suelo Rústico.

NIVEL F: Complejos de equipamientos comercia-

les y turísticos en Suelo Rústico.

NIVEL G: Zonas industriales en Arrecife y San

Bartolomé.

(1) A vincular, en lo posible, a la depuración de Puerto del Carmen.

(2) A vincular, en lo posible, a la depuración de Arrecife.

(3) A vincular, en lo posible, a la depuración de Costa Teguise o Arrecife.

(4) A vincular, en lo posible, a la depuración de Playa Blanca.

(5) A vincular, en lo posible, a la depuración de La Santa Sport.

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

B) Directrices indicativas.

El Planeamiento municipal deberá respetar la clasificación establecida y la normativa específica que de ella se deriva, asignando la totalidad de las calles de los distintos núcleos del municipio a una de las categorías que dicha jerarquización contiene, o justificando una solución diferente.

3. OTROS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

A) Criterios básicos.

En los núcleos urbanos se definirán otros espacios no especificados de carácter o uso público:

a) Zonas verdes: definidas según la Ley del Suelo.

b) Plazas: diferenciadas del viario por su carácter estancial.

c) Otros: taludes, espacios interbloques, etc.

Artículo 5.4.2.2.- Criterios generales de diseño.

1. Se prestará especial atención al uso peatonal en el diseño no solamente de las áreas exclusivas (zonas peatonales o ambientales), sino en el de todos y cada uno de los elementos del viario (pasos peatonales, aceras, protecciones, zonas espaciales, etc.).
2. Para el proyecto de pavimento se atenderá a lo especificado en la Instrucción General de Carreteras, o en las normas sucesivas que en este sentido pueda publicar el MOPU o en el Gobierno Canario.

Artículo 5.4.2.3.- Perfil longitudinal del viario.

A) Directrices indicativas.

- A.1) El perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante. Cuando ello no sea posible se justificará ambientalmente la solución que se adopte.
- A.2) Se procurará que en cualquier tipo de calle la pendiente longitudinal no supere el 4%. Se admitirán pendientes longitudinales de hasta el 6% en las calles principales y hasta el 8% en calles locales.
- A.3) La pendiente mínima será del 0,8%, se admitirán, pendientes menores cuando el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje.

Artículo 5.4.2.4.- Condiciones geométricas y de pavimentación de las vías y espacios libres.

1. VIAS DE PENETRACION, TRAVESIAS Y CALLES PRINCIPALES.

A) Directrices indicativas.

- A.1) Constarán de calles y aceras diferenciadas, con las siguientes dimensiones mínimas:

Calzada 6,00 m

Aparcamiento en línea 2,25 m

Aparcamiento en batería 5,00 m

Acera 1,50 m

- A.2) Estas vías irán siempre pavimentadas, con arreglo a sus requerimientos de uso y tráfico. No se admite el tratamiento superficial.
- A.3) En calles donde la anchura lo permita se recomienda diferenciar calzadas y aparcamientos, mediante orejas en las esquinas, bordillos embutidos, cambios de pavimentos, etc.
- A.4) En travesías y vías de penetración se recomienda diferenciar el pavimento de calzada respecto al existente en la carretera, con objeto de lograr una mejor diferenciación del tramo urbano. Se dispondrán franjas ajardinadas de separación de las calzadas destinadas al tráfico de vehículos respecto de la zona residencial, y se preverán con amplitud suficiente para futuras mejoras

(desdoblamientos, carril para giro a la izquierda, etc.).

2. CALLES PRINCIPALES DE ACTIVIDAD.

A) Directrices indicativas.

A.1) Constarán de calzadas y aceras diferenciadas, con las siguientes dimensiones mínimas:

Calzada 6,00 m

Aparcamiento en línea 2,25 m

Aparcamiento en batería 4,50 m

Aceras 2,50 m

A.2) En paseos marítimos y en general en calles paralelas al borde del mar, el diseño garantizará el paseo y la contemplación. La acera de borde tendrá una anchura mínima de 4,00 m.

A.3) Estas vías irán siempre pavimentadas, con arreglo a sus requerimientos de uso y tráfico. No se admite el tratamiento superficial.

A.4) Se valorará positivamente el uso de pavimentos por elementos (adoquinado, enlosado, etc.), en aquellas calles donde interese disminuir la velocidad del tráfico rodado.

3. CALLES LOCALES.

A) Directrices indicativas.

A.1) Cuando aceras, aparcamientos y calzada existen como tales, sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Calzada 4,50 m

Aparcamiento en línea 2,00 m

Aparcamiento en batería 4,25 m

Aceras 1,30 m

A.2) En calles de anchura inferior a 7 m cuyo nivel de tráfico y actividad lo permita se recomienda una mayor diferenciación de los espacios de aceras y calzada, que podrían desarrollarse al mismo nivel.

A.3) El control de la velocidad del tráfico puede realizarse mediante un conjunto de medidas de diseño, tales como pasos de cebra elevados, cambios de pavimento en cruces, etc.

A.4) Se valorará positivamente el uso de pavimentos por elementos (adoquinado, enlosado, etc.), en aquellas calles donde interese disminuir la velocidad del tráfico rodado.

4. CALLES Y SENDAS PEATONALES.

A) Directrices indicativas.

A.1) Las sendas peatonales deberán tener amplitud suficiente para permitir el cruce de peatones, siendo su anchura mínima de 1,50 m.

A.2) Se cuidará especialmente la embocadura de las calles peatonales en las vías de tráfico, mediante una señalización, iluminación y pavimentación adecuadas.

A.3) Los pavimentos de las calles y sendas peatonales serán antideslizantes en húmedo.

5. PLAZAS.

A) Criterio básico.

Su ordenación se hará tendiendo a potenciar su carácter estático, de foco y de remanso atractor de vida urbana.

B) Directriz indicativa.

La urbanización de las plazas será unitaria, diferenciándose con respecto a las de las calles afluentes. El trazado será, en lo posible simétrico, evitando potenciar unos recorridos sobre otros.

6. OTROS ESPACIOS PUBLICOS.

A) Criterio básico.

Se incluyen en este apartado espacios interiores de urbanización, etc.

B) Directrices indicativas.

B.1) Su urbanización se hará con los mismos criterios y calidades que el resto de las calles y espacios públicos antedichos.

B.2) La urbanización deberá abarcar la totalidad del espacio, prohibiéndose los espacios residuales intraurbanizados.

Artículo 5.4.2.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

1. CRITERIOS DE DISEÑO DE LA JARDINERIA.

A) Criterio básico.

Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbano.

B) Directrices indicativas.

B.1) En calles de tráfico denso (penetración, travesías, vías principales de tráfico), las líneas de arbolado contribuirán a separar al peatón del coche, haciendo más agradable el discurrir de aquél.

B.2) En paseos marítimos y calles principales de actividad, las líneas de arbolado harán asimismo más confortable la circulación y estancia de peatones.

B.3) En zonas verdes y espacios interiores de urbanización, y en general en todos los espacios de carácter estancial, las plantaciones tendrán un carácter más masivo que lineal salvo cuando interese

destacar algún itinerario o contorno.

2. TIPOS DE VEGETACION.

A) Directrices indicativas.

A.1) Como criterio general se preferirá el uso de especies autóctonas, tanto arbóreas como arbustivas, recomendándose el uso del picón como soporte de plantaciones.

A.2) Se evitará la proliferación de céspedes, por la gran demanda de agua para riego que originan.

3. MOBILIARIO URBANO.

A) Directriz indicativa.

Los elementos que lo conformen, bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc. deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, etc.

Su ubicación se realizará con un criterio ordenado y global.

Subsección 2ª.2ª.- Infraestructuras

hidráulico-sanitarias

Artículo 5.4.2.6.- Criterios generales.

A) Determinaciones.

A.1) Afectan estas normas a la totalidad de las infraestructuras hidráulico-sanitarias definidas como Sistemas Generales Municipales (artº. 3.4.3.2), así como a los sistemas individuales de depuración.

A.2) La realización de cualquier obra hidráulico-sanitaria se efectuará conforme a los criterios del Consorcio del Agua de Lanzarote, concretados bien en el Plan Especial del Agua (artº. 3.4.3.3), bien en normativas independientes.

A.3) Las determinaciones contenidas en esta normativa serán válidas en tanto no contradigan una normativa o instrucción expresa del Consorcio.

A.4) La realización por la iniciativa privada de cualquier obra hidráulico-sanitaria requerirá:

a) Todo Plan Parcial que se redacte, precisará para su aprobación informe favorable del Consorcio (y en su caso del Ayuntamiento), relativo a la garantía de suministro y al lugar y condiciones de conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento del Consorcio, o a las redes municipales de distribución y alcantarillado.

b) Informe vinculante del Consorcio del Agua, previo a la redacción del proyecto donde se definan los criterios de diseño, dimensionado y calidades, que dicho organismo estime exigibles.

c) Visto bueno al proyecto, una vez redactado, por el Consorcio del Agua.

d) Control del desarrollo de las obras por el Consorcio.

Artículo 5.4.2.7.- Infraestructuras de abastecimiento de agua y red de riego.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Dotaciones: los valores determinados se refieren a dotaciones globales de núcleo urbano o urbanización, no contabilizando el agua, salobre o depurada, para riego. Dichos valores son los siguientes:

a) Población no turística 150 l/hab. y día

b) Población turística 200 l/hab. y día

El Plan Especial del Agua de Lanzarote, de forma justificada, podrá revisar al alza estas dotaciones, pero nunca a la baja.

A.2) Elevaciones: cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer de, al menos, dos bombas.

A.3) Regulación: los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular como mínimo la dotación media diaria en el periodo de mayor consumo.

A.4) Distribución: las redes de distribución de agua se realizarán conforme a los criterios del Consorcio, concretado o no en el Plan Especial del Agua de Lanzarote.

A.5) Red de riego: en los municipios con depuración de agua, el Consorcio podrá exigir a las urbanizaciones privadas red de riego con agua depurada.

Artículo 5.4.2.8.- Red de alcantarillado.

A) Determinaciones.

A.1) Las normativas incluidas en el presente artículo serán de aplicación en los núcleos que deban constar con red de alcantarillado, correspondientes a los niveles de urbanización A, B, C.1 y G (capítulo 2, sección 1ª).

A.2) El Consorcio del Agua podrá modificar, mediante los estudios y normas correspondientes, las directrices de este artículo.

B) Directrices indicativas.

B.1) Salvo justificación en contrario, las redes de alcantarillado serán unitarias.

B.2) Se dispondrán pozos de registro cada 50 m, así como en todos los cambios de rasante y en las cabeceras.

B.3) Cada proyecto justificará la previsión o no de cámaras de descarga, en función de la disponibilidad de agua, las pendientes de canalización, etc.

B.4) Cuando las aguas de lluvia se evacúen por la red de alcantarillado, se dispondrán sumideros cada 40 m o menos. En zonas de baja densidad se admitirá la evacuación de los pluviales por cunetas, siempre que esta solución esté debidamente justificada y dimensionada.

B.5) No se admitirán alcantarillas de diámetros inferiores a 30 cm, excepto en acometidas y desagües

de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 15 cm y 20 cm, respectivamente.

B.6) Las alcantarillas se dispondrán bajo la red viaria o espacios libres públicos. Serán perfectamente estancas, procurándose que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, no sea inferior a 1 m (preferiblemente 1,50 m).

B.7) Dentro de las limitaciones que impone la topografía se procurará que la pendiente mínima en las alcantarillas no sean inferior al 0,5%.

Artículo 5.4.2.9.- Depuración.

1. DEPURACION COLECTIVA.

A) Ambito de aplicación y criterio.

A.1) Esta normativa será de aplicación en los núcleos que cuente con red de alcantarillado, correspondientes a los niveles de urbanización A, B, C1 y G (artº. 5.4.1.2, 3 y 4).

A.2) Los pequeños núcleos turísticos o residenciales que concentren sus vertidos mediante una red de alcantarillado, deberán depurar sus aguas con sistemas compactos y poco costosos pero eficaces. Estos sistemas cumplirán las determinaciones B2, B3, B4, C1, C2 de este apartado.

B) Determinaciones.

B.1) Toda instalación de depuración deberá contemplar, explícitamente, un sobreproyecto de reutilización del agua depurada. El efluente depurado será de calidad suficiente para permitir su reutilización en riego, debiendo instalarse obligatoriamente un tratamiento depurador complementario cuando el Consorcio del Agua lo juzgue necesario.

B.2) En núcleos de más de 500 habitantes (no conectados a los sistemas insulares de depuración), las plantas que se instalen deberán garantizar las siguientes reducciones:

a) DBO 90%

b) Sólidos en suspensión 90%

B.3) En núcleos de menos de 500 habitantes, los sistemas de depuración contarán con filtros percoladores, garantizándose las siguientes reducciones:

a) DBO 80%

b) Sólidos en suspensión 80%

B.4) Salvo justificación en contrario, cuando se utilicen fosas sépticas o tanques de decantación prefabricados, se dispondrá al menos una unidad por cada 150 habitantes.

C) Directrices indicativas.

C.1) Para poblaciones de hasta 500 habitantes se preferirán depuradoras: de tipo estático (fosas sépticas, tanques decantadores, etc.), siendo aconsejables a partir de dicha cifra las plantas mecánicas compactas (oxidación total, fangos activos, etc.).

C.2) En todo caso será aconsejable estudiar previamente alguna alternativa "blanda de depuración"

tales como: filtro verde (riego de viveros, cultivos industriales, arbolado, etc.) o lechos de turba, ambos de un mantenimiento menor.

2. DEPURACION INDIVIDUAL.

A) Ambito de aplicación y criterio.

En las áreas no turísticas, no conectadas a los sistemas insulares de depuración (nivel de urbanización C2, artº. 5.4.1.2, 3 y 4) se admite la sustitución de saneamientos colectivos por sistemas individuales de depuración.

B) Directrices indicativas.

B.1) Como criterio general, y dadas las especiales características del subsuelo de la isla, se admite la eliminación de las aguas residuales por simple filtrado al terreno, o por pozo negro estanco vaciable mediante camión.

B.2) No obstante lo anterior las autoridades autonómicas, insulares o municipales o el Consorcio del Agua, podrán exigir tratamientos previos tipo fosa séptica, filtro percolador, o similar, allí donde exista riesgo de contaminación de acuíferos, o de peligros sanitarios de cualquier tipo.

Subsección 2ª.3ª.- Suministro de energía eléctrica

Artículo 5.4.2.10.- Criterios generales.

A) Determinaciones.

A.1) Afectan estas normas a la totalidad de las infraestructuras eléctricas definidas como Sistemas Generales Municipales, así como a los centros privados de transformación.

A.2) La realización por la iniciativa privada de cualquier obra eléctrica requerirá:

a) Todo Plan Parcial necesitará, para su aprobación, informe favorable de la Dirección General de Industria del Gobierno Canario, en base a dictamen no vinculante de UNELCO, estando acondicionada dicha aprobación a la garantía de suministro eléctrico y a la adecuada integración ambiental.

b) Con relación al proyecto, definición previa por parte de UNELCO, de los criterios de su desarrollo, visto bueno a su aprobación y control en el desarrollo de las obras.

Artículo 5.4.2.11.- Condiciones de las instalaciones e infraestructuras de energía eléctrica.

1. GRADO DE ELECTRIFICACION.

A) Determinación.

Se ceñirá a lo dispuesto por el Reglamento de Baja Tensión, y por las instrucciones que lo desarrollan, utilizándose los coeficientes de simultaneidad allí señalados.

2. DISPOSICION DE LOS TENDIDOS.

A) Ambito de aplicación.

La siguiente normativa se aplica a los tendidos de baja tensión en núcleos, englobados en los niveles de urbanización A, B, C y G (artº. 5.4.1.2, 3 y 4).

A) Determinación.

Los tendidos eléctricos en estos núcleos serán obligatoriamente subterráneos, discurriendo bajo las aceras. Los cruces de calzadas se resolverán mediante arquetas ciegas.

C) Directriz indicativa.

En polígonos industriales, excepcionalmente, se admite la disposición aérea de los cables, tanto de baja como de media tensión.

3. CENTROS DE TRANSFORMACION.

A) Determinación.

Su aspecto exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

B) Directriz indicativa.

Se admite la disposición subterránea de los centros siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo al alcantarillado.

Subsección 2ª.4ª.- Alumbrado público

Artículo 5.4.2.12.- Niveles de iluminación en espacios públicos.

1. CRITERIO BASICO.

El diseño del sistema de alumbrado responderá al carácter de la calle o espacio a iluminar, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de los elementos vistos (columnas, luminarias, etc.), que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

2. VIAS DE PENETRACION, TRAVESIAS Y CALLES PRINCIPALES DE TRAFICO.

A) Criterios básicos.

El objetivo prioritario debe ser la seguridad vial, exigiéndose una iluminación suficientemente uniforme de la calzada.

B) Directrices indicativas.

B.1) La iluminación media de la calzada será de 15 lux, no admitiéndose en ningún punto intensidades mínimas inferior a 1 lux.

B.2) El coeficiente de uniformidad global de la calzada no será inferior a 0,4.

B.3) Se recomienda reforzar la iluminación en los cruces, así como evitar trasiciones bruscas entre calles de diferente nivel de iluminación.

3. CALLES PRINCIPALES DE ACTIVIDAD.

A) Criterios básicos.

En ellas la seguridad vial pierde importancia como condicionante de diseño, en favor de otros objetivos, tales como la orientación y el reconocimiento facial.

B) Directrices indicativas.

B.1) La intensidad de iluminación media no será inferior a 15 lux, y la iluminación mínima en cualquier punto de calzada o acera deberá ser, al menos de 5 lux.

B.2) El coeficiente de uniformidad global no será inferior a 0,30.

B.3) Se recomienda diversificar el sistema de alumbrado, utilizando soluciones de diferente geometría y cromatismo cuando interese acentuar el distinto carácter de determinadas zonas.

4. CALLES LOCALES.

A) Criterios básicos.

En ellas la orientación y el reconocimiento serán los factores determinantes de diseño.

B) Directrices indicativas.

La iluminación media en calzada (cuando exista), o en el conjunto de la calle (cuando no exista aquella), será de al menos 8 lux, exigiéndose una intensidad de iluminación mínima de 1 lux en cualquier punto de la calle y un coeficiente de uniformidad global de 0,25.

5. CALLES Y SENDAS PEATONALES.

A) Criterio básico.

En ellas el sistema de alumbrado debe adaptarse a la escala humana, facilitando una iluminación multidireccional, no dirigida exclusivamente a la calzada y evitándose alturas de montaje excesivas.

B) Directrices indicativas.

B.1) La iluminación media no será inferior a 5 lux, la mínima será de al menos 1 lux, y la uniformidad global no bajará de 0,25.

B.2) Para este tipo de calles se recomienda:

- a) Diferenciar la iluminación de zonas estanciales.
- b) Iluminar fachadas de interés, monumentos y otros elementos relevantes.
- c) Reforzar la iluminación en los cruces con vías de tráfico rodado.

6. PLAZAS.

A) Criterios básicos.

La iluminación tenderá a reforzar su carácter estático.

B) Directrices indicativas.

B.1) La iluminación media será, al menos, de 15 lux, la mínima, en cualquier punto de la plaza de 5 lux y la uniformidad global de 0,40.

B.2) Algunas recomendaciones de diseño serían:

- a) Evitar disposiciones lineales de puntos de luz, remarcando itinerarios.
- b) Diferenciar y reforzar la iluminación de la plaza respecto a las de las calles circundantes.
- c) Proporcionar una iluminación lo suficientemente uniforme al conjunto de la plaza.

Artículo 5.4.2.13.- Otros criterios de diseño.

1. ALTURA DE MONTAJE.

A) Criterio básico.

La altura de montaje de las luminarias constituye uno de los elementos determinantes de la buena integración del sistema de alumbrado en el entorno.

B) Directrices indicativas.

B.1) La altura de montaje no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente.

B.2) En calles donde la edificación tenga una o dos plantas y donde, por su función sea imprescindible rebasar la línea de cornisa, se adoptará una solución tal que minimice la altura de montaje.

2. PUNTOS DE LUZ.

A) Criterio básico.

Están compuestos básicamente por la luminaria, su soporte y la lámpara.

B) Directrices indicativas.

B.1) Los soportes metálicos irán galvanizados y posteriormente pintados (en general en color verde).

B.2) En zonas turísticas se empleará habitualmente el farol del tipo Lanzarote.

B.3) En general las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, recomendándose el vapor de mercurio de color corregido para ámbitos que interese diferenciar.

B.4) En zonas industriales se admiten las lámparas de vapor de sodio a baja presión.

3. CENTROS DE MANDO.

A) Criterio básico.

Cuando estén aislados, se integrarán en el espacio público como un elemento más del mobiliario urbano.

B) Directrices indicativas.

B.1) Estos centros estarán dotados de accionamiento automático.

B.2) Se procurará su inclusión (cuando sea posible), en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

4. TENDIDOS ELECTRICOS DE INSTALACIONES DE ALUMBRADO.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Los tendidos eléctricos serán siempre subterráneos, discurriendo bajo los espacios públicos, yendo los cables embutidos en canalización plástica.

Subsección 2ª.5ª.- Telefonía

Artículo 5.4.2.14.- Criterios generales.

A) Determinaciones.

A.1) Afectan estas normas a la totalidad de la red de distribución telefónica.

A.2) La realización por la iniciativa privada de cualquier obra de telefonía requerirá:

a) Todo Plan Parcial precisará, para su aprobación, informe favorable de la Dirección General de Industria del Gobierno Canario, en base a dictamen no vinculante de la C.T.N.E., estando condicionada dicha aprobación a la garantía de servicio telefónico y a la adecuada integración ambiental.

b) Visto bueno al proyecto por la C.T.N.E. y control del desarrollo de las obras por la C.T.N.E.

Artículo 5.4.2.15.- Tendidos telefónicos.

A) Determinaciones.

A.1) En núcleos con nivel de urbanización A, B y C (artº. 5.4.1.2, 3 y 4) las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas.

A.2) En todo caso, los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

B) Directriz indicativa.

En zonas de uso exclusivo industrial (nivel de urbanización G) se admitirán los tendidos aéreos, así como en núcleos de población no turística con nivel de urbanización D (artº. 5.4.1.2, 3 y 4).

SECCION 3ª

NORMAS PARA LA IMPLANTACION DE INFRAESTRUCTURAS EN SUELO RUSTICO

Artículo 5.4.3.1.- Condiciones generales.

A) Objeto y ámbito de aplicación.

A.1) Con estas Normas se pretende regular la implantación de infraestructuras en Suelo Rústico, de forma que se eviten riesgos potenciales de formación de núcleo de población. No se trata por tanto de unas normas de urbanización, sino por el contrario de unas normas que buscan evitar que ésta se produzca.

A.2) Estas Normas complementan las de uso y diseño de infraestructuras, referentes a la implantación de sistemas generales insulares, que están contenidas en el capítulo 5.3.

B) Determinaciones.

B.1) Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo rústico de la isla. En las franjas que se delimitan en torno a los casos de núcleos de población no turísticos, y complejos de equipamientos, se admiten las matizaciones prescritas en el cuadro de niveles de urbanización (áreas tipo D, E y F) (artº. 5.4.1.2, 3 y 4) y desarrolladas en esta propia Norma.

B.2) Sin perjuicio de lo prescrito en estas Normas, serán de aplicación las restricciones complementarias que el Plan Insular pueda imponer a cada categoría de Suelo Rústico.

Artículo 5.4.3.2.- Viario en Suelo Rústico.

1. AMBITO DE ACTUACION.

A) Determinación.

Se incluyen aquí todos los caminos y pistas no catalogados como sistemas generales insulares: se excluyen pues de estas Normas las carreteras y las pistas incluidas en el plano 2.4.A.

B) Directriz vinculante.

El planeamiento municipal inventariará la red de caminos y pistas, que serán considerados en su totalidad como sistemas generales municipales.

2. TRAZADO.

A) Criterio general.

Como criterio general el perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras, y perturbando lo menos posible el aprovechamiento de las fincas.

B) Determinaciones.

B.1) La pista del camino no superará los 3 m de anchura, salvo en aquellos casos en que el planeamiento municipal, justificadamente, autorice su ampliación hasta 4 m.

B.2) En los caminos o pistas de mayor utilización podrán disponerse, cada 500 m aproximadamente, ensanchamientos laterales para parada y cambio de sentido.

En torno a la pista podrán disponerse arcenes cuneta, de 0,50 m de ancho.

3. PAVIMENTACION.

A) Determinaciones.

A.1) En suelo rústico, excepto en áreas de nivel de urbanización D y F, los materiales a utilizar en las distintas capas del firme serán granulares, admitiéndose su estabilización con cemento u otros materiales.

A.2) La propia base del firme servirá de pavimento, prohibiéndose la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas, garantizándose el aspecto térreo de la capa de rodadura.

A.3) Se admite la pavimentación asfáltica o de hormigón de los accesos y viario inferior de las áreas con nivel de urbanización D y F.

B) Directrices vinculantes.

Cuando por el fuerte nivel de tráfico se considere la conveniencia de asfaltar u hormigonar una pista o camino, será necesario previamente tramitar su consideración como carretera o pista principal, es decir su paso a Sistema General Insular (excepto los accesos a áreas tipo F y el viario de áreas tipo D).

Artículo 5.4.3.3.- Infraestructuras hidráulico-sanitarias en Suelo Rústico.

1. CRITERIOS GENERALES.

A) Determinaciones.

A.1) Como criterio general el abastecimiento, el saneamiento y la depuración se resolverán de forma autónoma, para evitar el riesgo de formación de núcleo de población que conlleven las soluciones colectivas.

A.2) Salvo en áreas de nivel de urbanización D se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo fuera de la propia parcela, con excepción de Sistemas Generales Insulares o Municipales (capítulo 5.3) y conducciones de servicio a áreas de nivel de urbanización F.

2. INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

A) Determinación.

El abastecimiento a todas las instalaciones en Suelo Rústico se resolverá mediante aljibes, excepto en las áreas con nivel de urbanización D y F, que podrán conectarse a la red del Consorcio.

3. SISTEMAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACION.

A) Determinaciones.

A.1) Todas las instalaciones comprendidas en áreas con nivel de urbanización D y E depurarán independientemente sus vertidos y se admitirán la eliminación tradicional (por filtrado al terreno o pozo negro convencional) cuando a juicio de la Administración Hidráulica no exista riesgo de insalubridad. En caso contrario se exigirá depuración previa mediante fosa séptica o similar, conforme a los criterios de la Administración competente.

A.2) Las áreas con nivel de urbanización F dispondrán de depuración biológica, integrada en instalaciones mancomunadas cuando ello sea posible. Las reducciones de contaminación serán análogas a las de los niveles de urbanización A y B1 (artº. 5.4.2.9).

Artículo 5.4.3.4.- Infraestructuras eléctricas en Suelo Rústico.

1. CONDICIONES DE SUMINISTRO.

A) Criterios generales.

A.1) El criterio general de diseño de las instalaciones eléctricas será la minimización del impacto ambiental producido por ellas.

A.2) La utilización de suministros autónomos se justifica, no tanto por el ahorro energético que pudiera conllevar sino por la reducción del impacto que se consigue.

B) Directrices indicativas.

B.1) El suministro a instalaciones aisladas en Suelo Rústico se resolverá preferentemente mediante generadores autónomos convencionales, solares o eólicos.

B.2) La instalación de generadores eólicos requerirá Estudio previo de Impacto Ambiental, o la aprobación de determinados modelos por el Cabildo Insular.

B.3) Cuando el volumen de suministro lo justifique, podrá autorizarse la conexión colectiva exterior, mediante línea aérea, siempre tras el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

2. TENDIDOS ELECTRICOS.

A) Determinaciones.

A.1) Los tendidos eléctricos que atraviesen el Suelo Rústico serán aéreos, salvo en enclaves de especial valor, donde tras Estudio de Impacto, podrá exigirse su enterramiento, que se realizaría conforme a los criterios técnicos de UNELCO.

A.2) El trazado de líneas aéreas se realizará conforme a lo prescrito en el artº. 5.3.4.3.

3. TRANSFORMADORES.

A) Determinaciones.

En suelos de especial protección será exigible Estudio de Impacto para transformadores aéreos. Se ubicarán necesariamente en propiedad urbana.

Artículo 5.4.3.5.- Alumbrado público.

A) Definición.

Se entiende por alumbrado de referencia aquél que, por la mayor distancia entre sus puntos luminosos, no pretende iluminar uniformemente una superficie, sino que tiene por objeto facilitar la orientación y el reconocimiento del camino.

B) Determinaciones.

B.1) En todo el Suelo Rústico, excepto en las áreas tipo D y F se prohíbe la iluminación de caminos fuera de la propia parcela, así como la instalación de cualquier tipo de tendido dedicado a tal fin.

B.2) En áreas de tipo F se permitirá iluminar únicamente el acceso desde la carretera, con red subterránea.

B.3) En áreas de tipo D se permite un alumbrado de referencia, fuera de la parcela, aprovechando, cuando ello sea posible, los mismos postes del tendido eléctrico.

B.4) Se autoriza un alumbrado de referencia adosado a la propia edificación.

Artículo 5.4.3.6.- Telefonía.

A) Determinaciones.

A.1) En edificaciones en medio rural, el suministro telefónico será opcional, salvo en áreas tipo F, donde será obligatorio.

A.2) Cualquier tendido aéreo requerirá Estudio de Impacto, donde se incluyan condicionantes claros al proyecto, para optimizar la integración ambiental.

A.3) Será de aplicación lo prescrito en el artº. 5.3.5.2 de estas Normas, para líneas aéreas telefónicas.

CAPITULO 5.5

PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES

DE EDIFICACION

SECCION 1ª

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.5.1.1.- Definición, capacidad de edificar, y nivel de vinculación del contenido de este capítulo.

A) Definición.

A.1) Son las condiciones de carácter general a que ha de sujetarse la nueva edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

A.2) La posibilidad de edificar en un terreno está condicionada por su clasificación y su calificación urbanística en el planeamiento municipal, y sometida a la oportuna licencia.

A.3) En el Suelo Rústico solo cabrá la edificación que cumpla los requisitos establecidos por el Régimen de dicho Suelo en el Plan Insular y en el planeamiento municipal adaptado a éste.

A.4) En el Suelo Urbanizable o Apto para la Urbanización son edificables los terrenos con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y que cumplan las condiciones de solar.

A.5) En Suelo Urbano son edificables las parcelas que estén así clasificadas por el planeamiento municipal, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en la normativa municipal.

A.6) Se consideran como Directrices Vinculantes para el planeamiento municipal las definiciones, y aquellos artículos a los que estas Normas atribuyan tal carácter. Las propuestas del Plan Insular que

tengan alcance de directriz indicativa podrán ser mantenidas íntegramente o modificadas razonadamente por el planeamiento municipal.

SECCION 2ª

DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS

A LA PARCELA

Artículo 5.5.2.1.- Segregación y agregación de parcelas.

A) Determinaciones.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 5.5.2.2.- Definición de lindero.

A) Definición.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Artículo 5.5.2.3.- Definición de la superficie de parcela.

A) Definición.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 5.5.2.4.- Condiciones para la edificación de una parcela.

A) Determinaciones.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de planeamiento: tener aprobado definitivamente el planeamiento que el planeamiento municipal o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada como edificable.
- b) Condiciones de urbanización. En el Suelo Urbano, Urbanizable o Apto para la Urbanización la parcela deberá estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de agua en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. En el Suelo Rústico dentro de los núcleos de población, la parcela habrá de cubrir los requisitos expresados por el Plan Insular para este tipo de suelo.
- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijan los instrumentos que marquen la legislación vigente o el planeamiento municipal.
- d) Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el planeamiento municipal en relación a superficie y linderos.

SECCION 3ª

DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DEL EDIFICIO

Artículo 5.5.3.1.- Determinación de la separación a linderos.

A) Definición.

Es la distancia más corta entre la fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

Artículo 5.5.3.2.- Definición de los retranqueos.

A) Definición.

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.

Artículo 5.5.3.3.- Definición de la separación entre edificios.

A) Definición.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes.

Artículo 5.5.3.4.- Definición del fondo edificable.

A) Definición.

Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.5.3.5.- Definición del coeficiente de ocupación.

A) Definición.

Es la relación porcentual entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

SECCION 4ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 5.5.4.1.- Superficie edificable o edificabilidad.

A) Definición.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total de edificación que puede construirse en una parcela, en un área o zona.

B) Directrices indicativas.

Se computarán como edificables todas aquellas construcciones que cumplan al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Estar destinada a usos vivideros, entendiendo como tales todos aquellos que no se destinen exclusivamente al almacenaje de productos o estacionamiento de automóviles.
- b) No tener consideración de sótano, según las presentes Normas.
- c) Estar sobre la rasante natural preexistente o sobre la resultante, o lo que es lo mismo, configurarse como volumen aparente.

Artículo 5.5.4.2.- Definición del coeficiente de edificabilidad.

A) Definiciones.

A.1) El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

A.2) Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: es la relación entre la superficie total de la zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: es la relación entre la superficie total edificable de la parcela o parcelas.

A.3) La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

SECCION 5ª

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.5.1.- Definición de la altura del edificio.

A) Definición.

A.1) La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

A.2) Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

A.3) Altura de cornisa es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada.

A.4) Altura de coronación es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de la cubierta o hasta la cumbrera más alta del edificio.

A.5) La altura en número de plantas es el número máximo de plantas permitidas por encima de la rasante, incluida la planta baja, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno en contacto con la edificación, incluso en las escalonadas o en ladera.

Artículo 5.5.5.2.- Definición de las construcciones por encima de la altura.

A) Directriz indicativa.

A.1) Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta si las hubiera.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, hasta un máximo de 3,50 m en edificios que no sean residencias unifamiliares.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales.
- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

Artículo 5.5.5.3.- Definición de la altura y altura libre del piso.

A) Definición.

A.1) Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

A.2) Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta.

Artículo 5.5.5.4.- Definición de sótano, semisótano, entreplanta y ático.

A) Definición.

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50 por 100 de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. Se permite exclusivamente una planta sótano. No se considerará como tal, en terrenos de ladera, las plantas que tengan una fachada al menos dando a un espacio libre en una altura superior a 1,50 m.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50 por 100 de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m de la rasante de la acera, o de la cota de la planta baja. Se computará a los efectos de medición de alturas y edificabilidad.

c) Baja: planta que en más de un 50 por 100 de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Entreplanta: planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite siempre que su superficie útil no exceda el 50 por 100 de la superficie útil del local.

e) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de la planta de piso se determinará en función del uso y de las consideraciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del

edificio.

g) Bajo cubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

SECCION 6ª

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.6.1.- Definición.

a) Definiciones.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 5.5.6.2.- Aislamiento térmico y acústico.

A) Determinación.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas, en las disposiciones urgentes sobre ahorro de energía y las de aislamiento acústico fijados por la Norma Básica.

Artículo 5.5.6.3.- Pieza habitable.

A) Definiciones.

A.1) Será toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

B) Directrices indicativas.

B.1) No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

B.2) En semisótanos solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar.

Artículo 5.5.6.4.- Ventilación e iluminación de piezas.

a) Directrices indicativas.

A.1) Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un séptimo (1/7) de la de la planta del local.

A.2) Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión de gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 5.5.6.5.- Definición de patio.

A) Definiciones.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado totalmente en más 2/3, por fachadas interiores de los edificios. Según sus características se distinguen:

- a) Patio de parcela, abiertos o cerrados.
- b) Patio de manzana.
- c) Patio inglés.

Artículo 5.5.6.6.- Dimensión de los patios de parcela cerrados.

A) Directrices indicativas.

A.1) Patios en viviendas unifamiliares:

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de 2,50 m.

A.2) Patios en otras tipologías edificatorias.

Cuadro 5.5

Distancia mínima

Uso del local En relación Absoluta

con la altura (m)

Piezas habitables H/3 3,30

Cocina H/4 3,00

Piezas no habitables, escaleras

y paramentos ciegos H/5 3,00

SECCION 7ª

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.7.1.- Dotación de agua potable.

A) Directrices indicativas.

A.1) Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán la siguiente dotación mínima diaria:

- a) Población no turística 150 l/hab. y día
- b) Población turística 200 l/hab. y día

En ambos casos con una reserva superior a 2 días.

A.2) En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los apartados sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 5.5.7.2.- Energía eléctrica.

A) Directrices indicativas.

A.1) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.

A.2) Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano.

A.3) En todo edificio se exigirá la disposición de un cuarto de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Artículo 5.5.7.3.- Energías alternativas.

A) Directriz indicativa.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa.

Artículo 5.5.7.4.- Telefonía.

A) Directrices indicativas.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Artículo 5.5.7.5.- Evacuación de aguas pluviales.

A) Directrices indicativas.

A.1) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes.

A.2) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se resolverán sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

Artículo 5.5.7.6.- Evacuación de humos.

A) Directrices indicativas.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Artículo 5.5.7.7.- Evacuación de residuos sólidos.

A) Directrices indicativas.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Artículo 5.5.7.8.- Aparatos elevadores.

A) Directrices indicativas.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 m entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

SECCION 8ª

APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.8.1.- Dotación de aparcamientos.

A) Directriz indicativa.

Todos los edificios y locales dispondrán de espacio en el mismo o en la parcela para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

Artículo 5.5.8.2.- Plaza de aparcamiento.

A) Directrices indicativas.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano de una dimensión mínima de 5,00 x 2,20.

Artículo 5.5.8.3.- Garajes.

A) Directrices indicativas.

A.1) Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de 3 m de anchura y 5 m de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

A.2) Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatonales.

A.3) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media.

A.4) En los garajes de más de 2.000 m²; la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.

A.5) La altura mínima en los garajes será, como mínimo de 2 m, medidos en cualquier punto de su superficie.

A.6) La ventilación natural dispondrá de 1 m² de sección de chimenea por cada 200 m² de superficie del local. La ventilación forzada garantizará una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora.

Artículo 5.4.8.4.- Aparcamiento en los espacios libres.

A) Directrices indicativas.

A.1) No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40 por 100 de aquéllos.

SECCION 9ª

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.9.1.- Acceso a las edificaciones.

A) Directrices indicativas.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

Artículo 5.5.9.2.- Escaleras.

A) Directrices indicativas.

A.1) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en los edificios no podrá ser inferior a 1 m.

A.2) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La altura libre de las escaleras será, en todo caso, superior a 2,20 m.

A.3) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante.

Artículo 5.5.9.3.- Supresión de barreras arquitectónicas.

A) Determinaciones.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 5.5.9.4.- Prevención de incendios.

A) Determinaciones.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación N.B.E. CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, emitidas por el Gobierno Autónomo para el territorio insular canario.

SECCION 10ª

CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 5.5.10.1.- Definiciones.

A) Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al

medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.5.10.2.- Aplicación.

A) Directrices vinculantes.

A.1) Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Será asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio de cada Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustar a las condiciones que se señalen a continuación.

A.2) En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 5.5.10.3.- Compatibilidad de actividades.

A) Determinaciones.

A.1) En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

B) Directrices vinculantes.

B.1) Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas a continuación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudieran producir solamente por chimeneas características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada a continuación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores de ruidos a los autorizados a continuación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad al fuego.

B.2) Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, los Ayuntamientos podrán ejercer las acciones sancionadoras que tuviesen establecidas.

Artículo 5.5.10.4.- Lugares de observación de las condiciones.

A) Directrices indicativas.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las siguientes prescripciones. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.5.10.5.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

A) Determinaciones.

A.1) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

A.2) En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 5.5.10.6.- Transmisión de ruido.

A) Determinaciones.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala a (db A) según la Norma UNE 21/314/75.

B) Directrices indicativas.

Su medición se efectuará en los lugares de observación señalados anteriormente o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

Cuadro 5.6

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE TRANSMISION MAXIMA

(db A)

DIA NOCHE

Actividad industrial. 70 50

Serv. Urbanos de admtivos.

Actividades comerciales. 65 55

Residencia

Servicios terciarios no comer. 55 45

Equipamiento no sanita.

Equipamiento sanitario. 45 35

Cuadro 5.7

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD RECEPCION MAXIMA

(db A)

DIA NOCHE

Equipamiento.

Sanitario y bienestar social 25 20

Cultural y religioso 30 30

Educativo 40 40

Para el ocio 40 40

Servicios Terciarios.

Hospedaje 40 30

Oficinas 45 --

Comercio 55 55

Residencia.

Piezas habitables

excepto cocinas 35 30

Pasillos, aseos y cocinas 40 35

Zonas de acceso común 50 40

Artículo 5.5.10.7.- Vibraciones.

A) Directrices indicativas.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.5.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en cm y N la

frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Cuadro 5.8

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR VIBRACION (Vpals)

Junto al generador 30

En el límite del local 17

Al exterior del local 5

Artículo 5.5.10.8.- Deslumbramientos.

A) Directrices indicativas.

Desde los lugares de observación espaciados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 5.5.10.9.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

A) Determinaciones.

A.1) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

B) Directrices indicativas.

B.1) En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados anteriormente.

B.2) Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

B.3) En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno en la escala de Ringelmann o de dos en la escala de Bacharach, pudiendo ser revasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 5.5.10.10.- Vertidos industriales.

A) Determinaciones.

A.1) Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

A.2) Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO 5.6

CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS, ESTETICAS Y TIPOLOGICAS EN LOS DISTINTOS NUCLEOS DE POBLACION

SECCION 1ª

DEFINICION, APLICACION Y DISTINTAS FORMAS DEL PAISAJE EDIFICADO EXISTENTE EN LA ISLA. EL CASO DE ARRECIFE

Artículo 5.6.1.1.- Definición.

A) Definición.

Las condiciones Generales Urbanísticas, Estéticas y Tipológicas en los distintos núcleos de población, son las que, de forma particularizada han, de cumplir la ordenación urbanística y la edificación en los mismos para preservar su carácter.

Artículo 5.6.1.2.- Aplicación.

A) Criterios generales e identificación de las distintas problemáticas.

A.1) En Lanzarote cabe establecer tres tipologías distintas del paisaje edificado:

a) Arrecife como capital insular: ha sufrido un desarrollo urbanístico que ha asumido, en sus zonas más densas, las tipologías edificatorias propias de las áreas urbanas y que lógicamente tienen poco que ver con las tradicionales de la isla. Esta realidad es innegable y por ello requiere la aplicación de criterios urbanísticos y estéticos distintos de las del resto de la isla.

b) Núcleos de población turísticos: dentro de la diversidad existente en su estructura urbanística, a nivel edificatorio se ha venido produciendo un cruce de corrientes estilísticas y tipológicas. Entre todas ellas destaca la arquitectura isleña, rediseñada por C. Manrique, a la vez que los modelos turísticos importados han pretendido mantener en Lanzarote un cierto estilo "popular" y han respetado, mayoritariamente, los materiales, ciertas texturas y escalas propias de la edificación autóctona. Así se ha llegado a un repertorio urbanístico y edificatorio turístico muy variado y disperso en relación a los cánones tipológicos que se identifican como propios de la isla.

c) Núcleos de población no turísticos: son los que han mantenido una estructura urbanística y una identidad edificatoria más acorde con la cultura tradicional de la isla, pudiéndose distinguir claramente tres grupos diferentes:

c.1) Los centros municipales en los que se ha concentrado la edificación pública y privada más representativa y de mayor nivel, llegando a crear la figura urbanística de las plazas centrales, máxima expresión de la vida pública y social en cada Centro.

c.2) Los núcleos de litoral con una tipología urbanística y edificatoria más densa, agrupada y defensiva frente a las condiciones del medio marino.

c.3) Los núcleos rurales que han mantenido, por su aislamiento, la forma tradicional de ocupar y edificar el territorio insular.

A.2) En todo caso el vertiginoso ritmo de desarrollo turístico está generando, además de las tensiones medioambientales y socioeconómicas ya comentadas, una pérdida de equilibrio en la creación del paisaje edificado insular. Arrecife puede verse condenado al caos urbanístico y a una suburbanización crónica. Los núcleos de población turísticos siguen creciendo de forma desarticulada, plan a plan, y reciben cada vez mejores y peores muestras de diferentes estilos arquitectónicos. Y la presión residencial de la mano de obra inmigrada, amenaza con desvirtuar la estructura urbana y edificatoria tradicional en los centros municipales y núcleos de población, interiores y próximos a las áreas turísticas al implantar nuevos productos inmobiliarios - edificios urbanos y colectivos.

Artículo 5.6.1.3.- Condiciones particulares urbanísticas, estéticas y tipológicas de la edificación en Arrecife.

A) Directriz indicativa.

Dada la especificidad de la problemática urbanística y edificatoria y lo reciente de su Plan General Municipal, el Plan Insular recoge los criterios urbanísticos, tipológicos y formales en él establecidos para la capital insular, así como las repercusiones correspondientes a la aplicación de la Ley de Costas en la capital.

SECCION 2ª

CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS Y TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS DE POBLACION TURISTICOS

Artículo 5.6.2.1.- Criterios generales.

A) Criterios básicos.

A.1) Dada la evolución que se está produciendo en estos núcleos, es oportuno abordar la problemática urbanística y edificatoria en línea de exigir una mejor adaptación al paisaje insular edificado, pero con un planteamiento que contemple las estructuras urbanísticas existentes y tenga carácter abierto en relación a la composición arquitectónica de la edificación.

A.2) Se adoptan dos líneas básicas de intervención:

a) Las condiciones de la ordenación urbanística.

b) Las condiciones estéticas de la edificación.

Artículo 5.6.2.2.- Condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos turísticos.

A) Directrices vinculantes.

A.1) El planeamiento municipal deberá no solo respetar los límites de plazas de alojamiento turístico establecido para cada caso por el Plan Insular, sino concretar en su programa de actuación los plazos de su ejecución de urbanización y edificación previstos para todo su Suelo Urbano, o Urbanizable programado o Apto para la Urbanización, con o sin Plan Parcial o Especial aprobado. Dicha programación no podrá suponer un incremento de número de plazas de alojamiento turístico prevista para cada municipio y cuatrienio por el Plan Insular.

A.2) El planeamiento municipal, que habrá de adaptarse al Plan Insular, respetará y desarrollará las determinaciones establecidas en la Ley de Costas, así como deberá aportar una estructura de ordenación urbanística unificada y coherente a nivel de cada núcleo turístico, garantizando la

correcta articulación de la realidad consolidada y del planeamiento parcial preexistente.

A.3) La ordenación urbanística de cada núcleo de población, definida por el planeamiento municipal, cuidará su correcta adecuación al medio físico, al paisaje y a la topografía del lugar.

A.4) El planeamiento municipal y parcial o especial establecerá la calificación del suelo correspondiente a los usos permitidos en cada caso por la Estructura Territorial Insular Básica (E.T.I.B.).

A.5) El planeamiento municipal y el planeamiento especial o parcial que lo desarrolle, incorporará junto a la ordenación urbanística del conjunto, las propuestas de las distintas tipologías edificatorias y ordenaciones de volúmenes correspondientes a sus distintos sectores.

A.6) Las entidades administrativas competentes para la aprobación del planeamiento municipal y parcial o especial valorarán su adecuación al medio físico y paisajístico y su calidad urbanística y edificatoria, pudiendo denegar dicha aprobación de no considerarlas adecuadas, mediante acuerdo razonado.

A.7) El planeamiento municipal establecerá las determinaciones precisas para que los proyectos que soliciten licencia municipal abarquen manzanas completas o, en caso contrario, se realice previamente un Estudio de Detalle que garantice un resultado adecuado para el conjunto de cada manzana.

A.8) El planeamiento municipal y parcial o especial incorporará el conjunto de especificaciones relativas al diseño de las comunicaciones e infraestructuras básicas en el medio urbano y en el medio rústico establecidas en el Plan Insular.

A.9) El planeamiento municipal y parcial o especial contemplará ordenaciones con tamaños de parcelas adecuadas para albergar las agrupaciones de unidades de alojamiento turístico compatibles con los requerimientos, de los diversos agentes turísticos (indicativamente 200 unidades mínimo) para su comercialización.

Artículo 5.6.2.3.- Condiciones estéticas de la edificación de los núcleos turísticos.

A) Determinaciones.

A.1) Del conjunto de especificaciones establecidas en el cuadro general de condiciones estéticas de la edificación (ver al final de la sección 3ª de este capítulo), tendrán carácter de determinaciones vinculantes aquellas que se refieran a cuestiones de materiales, colores, texturas, acabados y criterios generales de integración en el entorno.

A.2) Se limita la altura, en número de plantas, de la nueva edificación con los siguientes criterios:

a) Cuatro plantas en hoteles.

b) Tres plantas en edificios institucionales representativos y grandes centros de equipamiento turístico y complementario que, en casos excepcionales y con acuerdo municipal expreso y razonado, podrán llegar a cuatro alturas.

c) Dos plantas en el resto de la edificación para el alojamiento turístico (apartamentos, bungalows y villas), residencia, talleres, comercio, oficinas y equipamientos. En conjuntos de apartamentos, residencias y en edificios integrados por diversos usos, se podrá elevar una tercera planta en el 50% de la superficie ocupada por la edificación. En los casos de remodelación de apartamentos y bungalows por su obsolescencia, será posible elevar a tres plantas más el 50% de la cuarta, siempre

que ello no suponga ampliar la edificabilidad y unidades preexistentes.

B) Directrices indicativas.

Tendrán este carácter el resto de especificaciones del cuadro general de condiciones estéticas de la edificación (ver al final de la sección 3ª de este capítulo) no contempladas en el apartado A.1 de este artículo.

SECCION 3ª

CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS ESTETICAS Y TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS NO TURISTICOS

Artículo 5.6.3.1.- Criterios generales.

A) Criterios básicos.

A.1) Dada la presión que las diversas consecuencias del desarrollo turístico están teniendo sobre los núcleos de población no turísticos, parece necesario prevenir su posible deterioro frente al impacto de actividades y formas edificatorias residenciales importadas por la población laboral inmigrante y que resultan ajenas y contradictorias con la cultura de ocupación del territorio existente en la isla.

A.2) A estos efectos, se adoptan tres líneas básicas de intervención que se articulan en:

- a) Las condiciones de la ordenación urbanística.
- b) Las condiciones estéticas de la edificación.
- c) Las condiciones tipológicas de la edificación.

Artículo 5.6.3.2.- Condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos de población no turística.

A) Directrices vinculantes.

A.1) El planeamiento municipal deberá desarrollar con detalle la ordenación urbanística de todo el suelo delimitado en cada uno de los núcleos de población no turísticos:

- a) Definir su estructura urbana en base a la determinación cualificada de sus distintos tipos de viario que lo ordenan y a sus elementos urbanos estructurales. (Plazas, instituciones, equipamientos).
- b) Conseguir la adecuación en dicha estructura desde el punto de vista de su integración paisajística, en relación al medio físico que lo rodea -definición cualificada de sus bordes exteriores- y con los principales puntos de conexión a la red insular de comunicaciones.
- c) Conseguir una adecuación topográfica, del perfil edificado y del tratamiento del parcelario y red de accesos existentes en cada núcleo.
- d) Definir unas condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades producidas, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo.
- e) Definir toda la regulación de los espacios públicos y muy especialmente de todos los tipos de viario, cuidando sus perspectivas paisajísticas; la dimensión de las aceras necesarias al

desplazamiento peatonal; su ajardinamiento y plantación adecuada; y los tipos de sección de vial y su relación con la edificación que conforma sus fachadas.

A.2) En los núcleos de litoral, el planeamiento municipal respetará y desarrollará las determinaciones contenidas en la Ley de Costas. En los casos de Caleta del Caballo y Los Cocoteros, así como en los núcleos incluidos dentro de espacios naturales protegidos (El Golfo, Caleta de la Villa, Caleta del Sebo, Pedro Barba), se realizarán Planes Especiales a fin de rematar restrictivamente dichos asentamientos, dentro de los límites básicos establecidos en el Plan Insular, y de acuerdo, en su caso, con las determinaciones de los correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión.

A.3) En las Breñas, La Hoya y Maciot se realizará un planeamiento específico que garantice su ordenación antes de dar nuevas licencias.

Artículo 5.6.3.3.- Condiciones estéticas de la edificación de los núcleos de población no turísticos.

A) Determinación.

A.1) Serán de aplicación, las condiciones establecidas en el cuadro de condiciones generales estéticas de la edificación que se adjunta al final de la sección 3ª de este capítulo.

A.2) Se limita la altura, en número de plantas, de la nueva edificación con los siguientes criterios:

a) Tres plantas en edificios institucionales representativos, centros integrados de diversos usos, hoteles, que, en casos excepcionales y con acuerdo expreso municipal, podrán llegar a cuatro alturas en los tres primeros casos .

b) Dos plantas en el resto de la edificación para residencia, talleres, comercio, oficinas y equipamientos.

Artículo 5.6.3.4.- Condiciones tipológicas de la edificación en los núcleos de población no turísticos.

1. DEFINICION, DIVISION Y CARACTER DE LAS CONDICIONES.

A) Criterios básicos.

A.1) Las condiciones tipológicas de la edificación en los núcleos de población no turísticos previenen las consecuencias del desarrollo turístico insular. Se trata de que la fuerte inmigración laboral que éste produce y que se está asentando en estos núcleos, no provoque una transformación y un deterioro progresivo de los mismos, que los haga perder sus valores urbanísticos y edificatorios actuales.

A.2) Para encauzar positivamente este desarrollo de origen exógeno, el Plan Insular actúa a distintos niveles:

a) De una parte el Plan Insular establece en la Estructura Territorial Insular Básica (E.T.I.B.) una ordenación territorial articulada de los núcleos de población, de forma que los efectos de dicho desarrollo se estructuran territorialmente y repercuten en menor grado en los núcleos de población más frágiles y en los espacios rurales.

b) De otra parte, se establecen en este apartado toda una serie de especificaciones que, con carácter básico de directrices indicativas, pueden servir de referencia al planeamiento municipal en todo lo referente a las tipologías de la nueva edificación residencial en los núcleos de población no turísticos.

A.3) Las condiciones tipológicas de la edificación residencial en estos núcleos se han organizado en tres partes:

- a) Condiciones relativas a la parcelación y edificación.
- b) Tipologías básicas de la edificación residencial.
- c) Condiciones particulares tipológicas por distintos grupos de núcleos de población.

2. LAS CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELACION Y EDIFICACION.

A) Definición.

A.1) Tratan de aspectos relativos a la parcelación y posición de la edificación en la misma y tienen carácter general para todos los núcleos de población. Se desarrollan en la sección 4ª de este capítulo.

3. LAS TIPOLOGIAS BASICAS DE LA EDIFICACION.

A) Definición.

A.1) Se han considerado las siguientes tipologías y variantes:

- a) Edificación aislada.
- b) Edificación agrupada en hilera.
- c) Edificación pareada.
- d) Edificación entre medianerías.

A.2) La información de cada tipología y variante se desarrolla en fichas en la sección 5ª de este capítulo, tiene carácter indicativo y en ellas se tratan tres aspectos fundamentales:

- a) Agrupación de parcelas que conforman o no una alineación.
- b) Posición de la edificación en la parcela con la definición de sus parámetros correspondientes.
- c) Ejemplarización fotográfica de distintos aspectos positivos y negativos en edificaciones existentes.

4. LAS CONDICIONES PARTICULARES TIPOLOGICAS.

A) Definición.

A.1) Se establecen, en base a su carácter insular, para cada uno de los siguientes grupos de núcleos de población:

Grupo 1. Centros municipales residenciales y dotacionales.

Grupo 2. Núcleos residenciales de descongestión.

Grupo 3. Núcleos rurales y de descongestión.

Grupo 4. Núcleos de litoral.

Grupo 5. Centros municipales rurales, residenciales y dotacionales con servicios turísticos complementarios.

Grupo 6. Núcleos rurales.

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

A.2) La información en cada grupo de núcleos de población se desarrolla por fichas en la sección 6 de este capítulo, tienen carácter de directrices indicativas y en ellas se referencia: tipología de vivienda recomendada; densidad en habitantes por hectárea; tamaño mínimo de parcela; nº de plantas; edificabilidad; ocupación de parcela; separación a linderos; retranqueo a vial; frente mínimo; y otras recomendaciones particulares y generales.

A.3) Las fichas tienen además en el encabezamiento dos apartados gráficos que representan:

- a) La visualización de distintas estructuras urbanísticas por medio de fotografías aéreas.
- b) Los esquemas de las tipologías recomendadas en el grupo.

SECCION 4ª

LAS CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELACION Y EDIFICACION

Artículo 5.6.4.1.- Uso de la vivienda.

A) Determinaciones.

El uso de la vivienda es unifamiliar.

Artículo 5.6.4.2.- Parcela mínima y condiciones de parcelación.

A) Directrices indicativas.

A.1) En las nuevas reparcelaciones, todas la parcelas tendrán acceso desde el viario existente. En caso de necesidad, el nuevo viario estará conectado orgánicamente con la estructura viaria existente, evitándose los viarios particulares, fondos de saco, etc.

A.2) Se admitirá la utilización del parcelario existente siempre que la parcela permita desarrollar una vivienda de programa familiar al menos para 4 personas, en una sola planta.

A.3) Se permitirán las segregaciones del parcelario existente siempre que no quede ningún resto de parcela menor que el fijado en las condiciones particulares de cada grupo. Igualmente se permitirán las agregaciones siempre que se actúe solo el parcelario existente. En ambos casos se recomienda un proyecto de reparcelación.

Artículo 5.6.4.3.- Edificabilidad, número de plantas y ocupación.

A) Directriz indicativa referenciada en las fichas correspondientes.

A.1) La edificabilidad se fija en m²/m² (en las fichas) y al relacionarla con la ocupación, en %, se obtiene el número de plantas permitidas.

A.2) En algunos casos el número de plantas resultante es 1 y 1/2; esto favorece una volumétrica muy variada en las segundas plantas.

Artículo 5.6.4.4.- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

A) Directriz indicativa referenciada en las fichas correspondientes.

A.1) Las tipologías que tienen alineación a vial, se entiende que cumplen dicha condición si lo hacen al menos con 2/3 del frente de fachada; el tercio restante tendrá un retranqueo mínimo de 1,5 m.

A.2) En las tipologías con fachada retranqueada de vial y separaciones a linderos se dedicará al menos el retranqueo y un 50% del resto de parcela libre a jardín y/o cultivos de la zona, evitando acumular materiales, basuras y despojos a la vista.

A.3) Se sugiere la conveniencia de exigir la plantación de una palmera por parcela. El objetivo es recuperar parte de la vegetación que se pierde debido al abandono de las zonas agrícolas ante la expectativa edificatoria.

Artículo 5.6.4.5.- Recomendaciones complementarias.

A) Directrices indicativas.

A.1) Se debe evitar la construcción en parcelas que no tengan acceso directo desde el viario existente. Es prioritario el trazado y urbanización del mismo.

A.2) La conservación del hábitat rural hace totalmente rechazable las grandes promociones edificatorias y de aquellas que en su morfología y diseño propicien su semejanza con los conglomerados turísticos, por lo que tiene de desarraigo de la fisonomía tradicional del hábitat.

SECCION 5ª

FICHAS RELATIVAS A LAS TIPOLOGIAS BASICAS DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL. DIRECTRICES INDICATIVAS

a) Edificación aislada

b) Edificación agrupada en hileras.

c) Edificación pareada.

d) Edificación entre medianerías.

<FALTA IMAGEN NO SOPORTADA EN VIDEOTEX>

TITULO SEXTO

DESARROLLO DEL PLAN INSULAR

CAPITULO 6.1

TRAMITACION, SEGUIMIENTO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN INSULAR

SECCION 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1.1.- Condiciones generales e instrumentos de intervención.

A) Criterios básicos.

A.1) Es comunmente aceptado que los problemas derivados del planeamiento urbanístico tienen un doble aspecto: las dificultades inherentes a su propia redacción y aprobación y las derivadas de su cumplimiento. Y en este último aspecto hay que considerar tanto el efectivo desarrollo de las vías que el propio planeamiento establece para su ejecución como los propios instrumentos de seguimiento del mismo. Dicho en otras palabras, una vez aprobado un plan urbanístico, la realidad no se cambia por si sola, ni el plan se desarrolla solo; se requiere una constante gestión de la nueva situación urbanística y del propio plan que la ha creado.

A.2) En este sentido el Plan Insular diferencia los siguientes aspectos:

a) Disposiciones Transitorias y Adicionales.

Se refieren a las consecuencias de su aprobación definitiva; al establecimiento de negociaciones con particulares e instituciones; al inicio de redacción del planeamiento municipal y parcial correspondiente y a los criterios de actuación hasta la adaptación de dicho planeamiento.

b) Disposiciones sobre el seguimiento del Plan.

Se refieren a los instrumentos para garantizar su seguimiento activo mediante la toma de decisiones de múltiples aspectos y el control del cumplimiento del Plan por terceros.

c) Disposiciones sobre el desarrollo y ejecución del Plan.

c.1) Instrumentos de ordenación: recogen la relación de todo tipo de planes de ordenación urbanística; ordenación de comunicaciones y de infraestructuras; del medio físico y paisaje; y de los equipamientos colectivos; con indicación de su nivel de vinculación.

c.2) Instrumentos de ejecución: recogiendo la relación de todo tipo de estudios, proyectos y actuaciones de carácter urbanístico; de comunicaciones e infraestructuras; del medio físico y paisaje, y de los equipamientos colectivos; con indicación de su nivel de vinculación.

c.3) Instrumentos de gestión: recogiendo la relación de todo tipo de gestiones de carácter urbanístico; de comunicaciones e infraestructuras; y de los equipamientos colectivos.

A.3) Por su importancia hay que destacar la necesidad, contemplada en el Plan, de que el Cabildo establezca en su seno una Comisión Insular de Urbanismo que asuma las competencias de aquél relativas al desarrollo, ejecución y seguimiento del Plan Insular de Ordenación. Efectivamente con el Plan Insular se crea una nueva situación de legalidad urbanística de carácter supra-municipal que conlleva importantes decisiones políticas territoriales y urbanísticas, así como la necesidad de una capacidad de gestión que hoy no existe a nivel de Cabildo. Sin diluir la responsabilidad política del Pleno del Cabildo, el Plan propone que en su seno se cree una Comisión Insular de Urbanismo en la que pudieran estar presentes, entre otros, los Ayuntamientos, articulándose así en la definición de una política de ordenación territorial que asegure el sometimiento del planeamiento municipal a las previsiones del Plan Insular. Sus cometidos tendrían el doble carácter antes mencionado: competencias relacionadas con el desarrollo del Plan y seguimiento de su desarrollo por los Ayuntamientos, compañías y particulares.

A.4) También, por su interés, hay que hacer referencia a la utilización generalizada del instrumento

"Estudios de Impacto Ambiental" para evaluar y condicionar la realización de toda una serie de intervenciones sobre el territorio, tanto de carácter urbanístico, infraestructura o de actuaciones sobre el medio físico y paisajístico.

SECCION 2ª

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES

Artículo 6.1.2.1.

A) Disposiciones Transitorias. Determinaciones.

A.1) En el plazo de dos años los Ayuntamientos deberán adaptar sus instrumentos de planeamiento a las determinaciones del Plan Insular, entendiéndose cumplida la anterior obligación con la presentación de la documentación completa en la Consejería de Política Territorial, previa aprobación provisional por la Corporación Municipal y adjuntando el preceptivo informe del Cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular. En caso de incumplimiento, podrá subrogarse de oficio la citada Consejería en el trámite en que se encuentre.

A.2) A efectos del informe sobre compatibilidad al Cabildo un ejemplar de los instrumentos de planeamiento municipal y parcial, tan pronto se produzcan las aprobaciones inicial y provisional.

A.3) En tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial, la concesión de licencias, incluidas las de apertura, exigirá un informe previo del Cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular, a emitir en el plazo de un mes, entendiéndose favorable transcurrido dicho plazo. Para facilitar el procedimiento, el Cabildo podrá establecer, a través en su caso de la Comisión Insular de Urbanismo ha que recogerá y sistematizará la información precisa para la emisión del informe.

No podrá concederse licencia si se hubieran otorgado éstas para más del 50% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico asignada por el Plan Insular al Plan Parcial en el cuatrienio correspondiente.

A.4) En tanto se adapten los planes sectoriales al Plan Insular, toda obra referida a los Sistemas Generales Insulares de infraestructuras deberá conllevar la realización de una Memoria de compatibilización con el Plan Insular, y requerirá previamente un informe de compatibilidad formulado por el Cabildo a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo. Sin el cumplimiento de ambos requisitos, dichas obras no podrán autorizarse.

B) Disposiciones Adicionales. Directrices indicativas.

B.1) Tras la aprobación definitiva, se continuarán los siguientes contactos:

a) Con los organismos públicos, compañías de servicios y personas privadas que puedan verse especialmente afectadas por el Plan, con el fin de estudiar la mejor forma de ejecución, en especial en todo lo referente a los sistemas de comunicaciones o infraestructuras y los casos de reducciones de plazas turísticas compensadas parcialmente con otros usos.

b) Con los propietarios del sector o promotores de los Planes Parciales y Juntas de Compensación que se otros organismos, para la preparación de documentos de planeamiento municipal, sectorial o especial que, adaptados al Plan Insular, sirvan como soporte legal al desarrollo urbanístico de sus ámbitos territoriales o de sus correspondientes sectores.

SECCION 3ª

DISPOSICIONES SOBRE EL SEGUIMIENTO DEL PLAN INSULAR

Artículo 6.1.3.1.- Disposiciones generales.

A) Determinaciones.

A.1) El Cabildo, a través de la Comisión Insular de Urbanismo, podrá crear instrumentos de gestión; interpretar y precisar estas Normas; y pedir información complementaria a Ayuntamientos, compañías o particulares para garantizar el mejor desarrollo del Plan Insular.

B) Directrices vinculantes.

B.1) Al Cabildo corresponden, conforme a la Ley de Planes Insulares, determinadas competencias en cuanto al desarrollo, seguimiento y control del Plan Insular. Para su ejercicio se propone que constituya en su seno, mediante una norma con rango de Reglamento orgánico, una Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.), que tuviera al menos las siguientes funciones:

- a) Ejercer cuantas competencias correspondan al Cabildo referentes al desarrollo urbanístico de la isla, de su Estructura Territorial Básica (E.T.I.B.) y de sus Sistemas Generales Insulares (S.G.I.).
- b) Impulsar la ejecución de los instrumentos de desarrollo y gestión del Plan Insular y de sus planes, estudios y proyectos.
- c) Garantizar el respeto del Plan por parte del planeamiento municipal, parcial o sectorial que pudiera desarrollarse en la isla.
- d) Establecer el seguimiento sobre el cumplimiento de la programación del planeamiento municipal y parcial en sus plazos de urbanización, edificación y cumplimiento de los plazos de licencias.

B.2) El planeamiento municipal, sectorial y parcial o especial, o cualquier otro instrumento de intervención con repercusiones territoriales y urbanísticas, además de la documentación que en cada caso especifique la legislación para su correcta definición (Ley del Suelo y Reglamentos en el caso del planeamiento urbanístico) deberá incorporar una "Memoria de Compatibilización con el Plan Insular" en la que se demuestre el correspondiente cumplimiento del mismo. El Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.) elaborará su propio dictamen sobre dicho cumplimiento que será trasladado a la entidad administrativa que en cada caso sea responsable de las distintas aprobaciones del plan o actuación. No podrá procederse a la Aprobación Definitiva del Planeamiento Urbanístico sin que el organismo administrativo responsable de la misma haya conocido y considerado dicho dictamen, razonando su decisión final en relación al mismo.

B.4) El Cabildo y la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.), se dotarán de los instrumentos de actuación que estimen necesarios para cumplir sus cometidos. El Plan Insular contempla en este sentido la creación de los siguientes tres organismos:

a) Oficina Técnica del Plan Insular:

Su cometido básico sería el de apoyar técnicamente la labor del Cabildo y de la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.) en todo lo relativo al desarrollo del Plan Insular y que complementariamente puede facilitar la redacción de proyectos de residencias familiares e instalaciones agrícolas a la población autóctona.

b) Consejo Asesor Insular sobre el Patrimonio Histórico y Cultural.

Su cometido básico sería asesorar al Cabildo y a la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U.) en todo

lo referente al Patrimonio Histórico y Cultural de la isla contenido en el Plan Insular, facilitando los dictámenes preceptivos para la concesión de licencias; dirigiendo la ejecución de los inventarios a realizar; orientando la actuación de la escuela-taller; etc.

c) Guardería o Brigada Ecológica: su cometido básico sería la vigilancia y denuncia de infracciones de la normativa del Plan Insular en relación al medio físico y paisaje.

B.5) El Plan Insular podrá ser revisado o modificado en todo momento. En todo caso, su Programa de Actuación deberá ser revisado cada cuatro años (1994; 1996 y año 2002) y siempre que el Cabildo Insular lo estime conveniente por considerar que el desarrollo insular así lo exige. Las modificaciones y sobre todo las revisiones constituyen momentos especialmente adecuados para adoptar cuantas medidas requiera el desarrollo insular; tanto si se trata de cambiar aspectos básicos del Plan, como si dichas variaciones se originan para incidir con más firmeza en cualquiera de sus determinaciones actuales.

SECCION 4ª

DISPOSICION SOBRE EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN INSULAR

Artículo 6.1.4.1.- Disposiciones generales.

A) Criterios básicos.

Las disposiciones para el desarrollo y ejecución del Plan Insular se establecen en los cuadros adjuntos que definen para cada área y subárea los instrumentos de ordenación (planes), ejecución (estudios, proyectos y actuaciones), y gestión. En dichos cuadros se establece asimismo el nivel de vinculación de cada actuación e indicativamente el cuatrienio en que ha de llevarse a efecto, con las siguientes modificaciones:

Se tomará como fecha de inicio, para los mismos, el año 1991.

Se incluirán en los mismos los cuadros correspondientes a las subáreas 3.4. Limpieza y señalización, 3.5. Actuaciones piloto, 3.6. Estudios y planes, 4.3. Servicios públicos y 4.4. Estudios.

Se harán las siguientes adiciones a la programación:

Cuadro 1.2.: Instrumentos de Ejecución, Vinculante, 1er cuatrienio: Estudio y definición de estándares de equipamiento local para las áreas turísticas bajo un enfoque de actividad terciaria.

Cuadro 2.1.: Instrumentos de Ejecución, Indicativo, 1er cuatrienio: Estudio del Puerto de Playa Blanca y posible zona de almacenamiento y servicios.

Cuadro 3.3.: Instrumentos de Ordenación, Vinculante, 1er cuatrienio: PE Salinas de Janubio.

Cuadro 3.6.: Instrumentos de Ordenación, Vinculante, 1er cuatrienio: Plan interinsular de protección y recuperación de pardela, guirre, halcón tagarote, guincho y paño pechialbo.

Cuadro 3.6.: Instrumentos de Ejecución, Vinculante, 1er cuatrienio: Estudio y programa de desarrollo de actividades agropecuarias en la isla.

Estudio de protección de la hubara canaria en sus hábitats de Tinajo y Rubicón.

Cuadro 4.2.: Instrumentos de Ejecución, Vinculante, 1er cuatrienio: Estudio y programa de puertos

deportivos.

ANEXO 1: MODIFICACIONES EN EL PROGRAMA DE ACTUACION

Incluir en los cuadros correspondientes las adiciones a la programación relacionadas en la anterior modificación al artº. 6.1.4.1 de las Normas.

Hacer corresponder la programación en el subárea de movilidad y transporte con la establecida en el artº. 3.4.2.4 de las Normas.

ANEXO 2: MODIFICACIONES EN EL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Completar el estudio económico-financiero con la relación pormenorizada de las actuaciones previstas, con su importe estimado y la procedencia de la financiación, haciéndolo corresponder fielmente, al propio tiempo, con el Programa de Actuación. Se detallarán también los criterios de valoración aplicados a las acciones en el área de sociedad y turismo.

Reconsiderar, al alza, las inversiones en el capítulo de Paisaje y Medio Físico, teniendo en cuenta la importancia capital que se concede al sector.

Corregir el apartado "d) Limpieza y Señalización", del Programa de Inversiones en Paisaje y Medio Físico: dice "privada", debe decir "pública".

ANEXO 3: MODIFICACIONES EN PLANOS

Elaborar un plano resumen de la normativa, a escala 1:25,000.

PLANO 2.2.A. Ordenación. Medio Físico. Categorías del Suelo Rústico (Modificaciones a introducir:) Suelo Rústico Residual en Tinajo, dice "e12", debe decir "e2".

Delimitar como Suelo Rústico de Protección, Zonas de Valor Natural y Ecológico, Ecosistemas Puntuales C14: el área de las Salinas de Janubio y el sector de costa desde la Punta de Pechiguera hacia el norte, hasta el límite con el Suelo Rústico de Protección C1.

CUADRO "Categorías del Suelo Insular":

Anotar al pie que la compatibilidad para el uso "Vivienda rural" se refiere exclusivamente a edificaciones existentes, salvo en Suelo Rústico en núcleos de población y áreas especiales de creación de paisaje en Suelo Residual.

A N E X O II

PROYECTO TECNICO.- PLAN INSULAR DE ORDENACION TERRITORIAL DE LANZAROTE

Documentos que obran en el expediente administrativo y en las Administraciones Urbanísticas actuantes. No procediéndose a su publicación conforme a lo determinado en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, Ley 7/1985, de 2 de abril.