

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE LANZAROTE

2.- NORMATIVA

NORMAS SUBSIDIARIAS
TEXTO REFUNDIDO

**El Consejero de Política Territorial
por orden departamental de fecha
19 de Julio de 1995, acordó la
aprobación definitiva del presente
expediente.**

1995 JUL 19 11:30 AM
1995 JUL 19 11:30 AM

Las Palmas de G.C. a 28 de Septiembre de 1995



INDICE NORMATIVAS

TITULO 1º NORMAS GENERALES

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- Art. 0.- Introducción
- Art. 1.- Carácter de las Normas
- Art. 2.- Objeto de las Normas
- Art. 3.- Ambito de aplicación
- Art. 4.- Periodo de vigencia , revisión y modificación
- Art. 5.- Obligatoriedad de cumplimiento
- Art. 6.- Interpretación
- Art. 7.- Situaciones transitorias

CAPITULO II.- LICENCIAS DE OBRAS

- Art. 8.- Actuaciones sujetas a licencia
- Art. 9.- Requisito previo
- Art. 10.- Contenido de la licencia
- Art. 10.1.-Normas y condiciones aplicables
- Art. 10.2.-Plazo en que debe de concluirse la obra
- Art. 10.3.-Obligaciones del titular de la licencia
- Art. 10.4.-Iniciación de las obras o instalaciones
- Art. 10.5.-Incumplimiento de los plazos de ejecución
- Art. 10.6.-Contenido de la solicitud de licencia
- Art. 10.7.-Documentación necesaria para la solicitud de licencia
- Art. 11.- Requisitos del proyecto
- Art. 12.- Deficiencias subsanables e insubsanables
- Art. 13.- Notificación y publicación

TITULO 2º LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

CAPITULO III.- ESTRUCTURA TERRITORIAL BASICA

- Art. 14.- La Estructura Territorial Básica
- Art. 14.1.- El sistema del medio físico y del paisaje
- Art. 14.2.- El sistema articulado de los núcleos de población
- Art. 14.3.- El sistema de distribución de los grandes usos del suelo

CAPITULO IV.- ACTIVIDADES DE RESIDENCIA, INDUSTRIA Y OFICINA

- Art. 15.- La residencia
- Art. 16.- La industria
- Art. 17.- Polígonos industriales
- Art. 18.- Talleres aislados
- Art. 19.- La oficina
- Art. 20.- Edificios de oficinas aislados
- Art. 21.- Oficinas en edificios comerciales

TITULO 3º.- LAS COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO V.- INFRAESTRUCTURAS DE ACCESIBILIDAD

- Art. 22.- Infraestructura de accesibilidad a la Isla
- Art. 23.- Plan especial de Mejora y Ampliación del Aeropuerto
- Art. 24.- Efecto de la aprobación del Plan Especial

CAPITULO VI.- INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y
TRANSPORTE

- Art. 25.- Las infraestructuras de movilidad y transporte
- Art. 26.- Las Carreteras
- Art. 26.2.- Jerarquización de la red de carreteras
- Art. 26.3.- Condiciones de trazado
- Art. 26.4.- Pavimentación
- Art. 26.5.- Servidumbres
- Art. 26.6.- Normas de diseño
- Art. 27.- El viario urbano
-
- Art. 28.- Plazas
- Art. 29.- Otros espacios públicos
- Art. 30.- Jardineria y mobiliario urbano
- Art. 30.1.- Mobiliario urbano

CAPITULO VII.- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICO-SANITARIAS

- Art. 31.- Infraestructura hidráulico-sanitarias
- Art. 31.1.- Sistemas generales insulares hidráulico-sanitarios
- Art. 31.2- Sistemas Generales Municipales hidráulico-sanitario
- Art. 31.2.1 Normas de diseño y uso
- Art. 32.- Infraestructura de abastecimiento de agua
- Art. 33.- Red de riego
- Art. 34.- Red de alcantarillado
- Art. 35.- Depuración

CAPITULO VIII.- INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA ELECTRICA

- Art. 36.- Suministro de energía eléctrica
- Art. 37.- Condiciones para la ejecución de obras de suministro de energía eléctrica

- Art. 38.- Condiciones de las instalaciones e infraestructuras de energía eléctrica
- Art. 39.- Criterios de diseño de las instalaciones puntuales
- Art. 40.- Criterios de diseño de tendidos eléctricos
- Art. 41.- Servidumbres eléctricas
- Art. 42.- Alumbrado público
- Art. 43.- Niveles de iluminación en espacios públicos
- Art. 43.1. Criterios de diseño del alumbrado público

CAPITULO IX.- TELEFONIA

- Art. 44.- Infraestructura telefónica
- Art. 44.1. Tendidos telefónicos

TITULO 4º CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

CAPITULO X.- PROTECCIONES DEL MEDIO AMBIENTE , PAISAJE Y PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL

- Art. 45.- Contenido
- Art. 46.- Criterios generales sobre la protección del Patrimonio Histórico-Cultural
- Art. 46.1.- Los Sistemas generales Insulares de Protección del Patrimonio Histórico-Cultural
- Art. 46.2.- Los Sistemas Generales Municipales de Protección del Patrimonio Histórico-Cultural
- Art. 47.- Protección al paisaje relativa a las construcciones
- Art. 48.- Protección de playas y costas
- Art. 49.- Protección de cauces públicos
- Art. 50.- Protección de medio ambiente

- Art. 50.1. Vertido de aguas y residuos
- Art. 50.2. Instalaciones de industrias
- Art. 50.3. Areas de protección especial
- Art. 51.- Normas para la ejecución de obras en núcleos de poblaciones o urbanizaciones

TITULO 52.- EL SUELO RUSTICO

CAPITULO XI.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO

- Art. 52.- El Suelo Rústico
- Art. 53.- Suelo Rústico exterior a los núcleos de población
- Art. 54.- Suelo Rústico interior de los núcleos de población
- Art. 55.- Actuaciones en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población
- Art. 56.- Actuaciones en el Suelo Rústico interior a los núcleos de población
- Art. 57.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural
- Art. 58.- Parcelaciones rústicas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población
- Art. 59.- Parcelaciones urbanísticas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población

CAPITULO XI.- LOS USOS DEL SUELO RUSTICO

- Art. 60.- Usos característicos del suelo Rústico
- Art. 61.- Condiciones a las actividades agrarias
- Art. 62.- Usos tolerados en el Suelo Rústico
- Art. 63.- Edificaciones permitidas en el Suelo Rústico
- Art. 63.1.- Condiciones de edificación de construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias

Art. 64.- Condiciones de las comunicaciones, infraestructuras y urbanización

Art. 64.1. Implantación de nuevas infraestructuras

Art. 64.2. Viario en Suelo Rústico

Art. 64.3. Infraestructura hidráulico-sanitarias en Suelo Rústico

Art. 64.4. Infraestructura eléctrica en Suelo Rústico

Art. 64.5. Alumbrado Público en Suelo Rústico

Art. 64.6. Telefonía

CAPITULO XIII.- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO, NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO

Art. 65.- Las categorías del Suelo Rústico

Art. 66.- Suelo Rústico potencialmente productivo

Art. 67.- Suelo Rústico de protección

Art. 68.- Suelo Rústico de Litoral y costero

Art. 69.- Suelo Rústico de asentamientos rurales

TITULO 69.- PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO XIV.- GENERALIDADES

Art. 70.- Condiciones generales de la edificación

Art. 70.1.- Posibilidad de edificar

Art. 70.1.1. Posibilidad de edificar en Suelo Rústico

Art. 70.1.2. Posibilidad de edificar en Suelo Apto para urbanizar

Art. 70.1.3 Posibilidad de edificar en Suelo urbano

CAPITULO XV.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

Art. 71.- Definiciones

Art. 71.1 Segregación y agregación de parcelas

Art. 71.2 Condiciones para la edificación de una parcela

CAPITULO XVI.- DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICION
Y OCUPACION DEL EDIFICIO

Art. 72.- Separación a linderos

Art. 73.- Retranqueos

Art. 73.1. Tratamiento de los retranqueos a viales

Art. 74.- Separación entre edificios

Art. 75.- Fondo edificable

Art. 76.- Coeficiente de ocupación

Art. 77.- Agrupación de edificaciones en la misma parcela.

CAPITULO XVII.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVE-
CHAMIENTO

Art. 78.- Superficie edificable o edificabilidad

Art. 79.- Superficie construida

Art. 80.- Volumen construido

Art. 81.- Superficie útil

Art. 82.- Volumen útil

Art. 83.- Coeficiente de edificabilidad

CAPITULO XVIII.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE

LOS EDIFICIOS

- Art. 84.- Altura de la edificación
- Art. 84.1. Alturna de cornisa
- Art. 84.2. Altura de coronación
- Art. 84.3. Altura en número de plantas
- Art. 85.- Construcciones por encima de la altura
- Art. 86.- Altura y altura libre de piso
- Art. 87.- Edificaciones bajo rasante .Sótanos y semisótanos
- Art. 88.- Edificaciones sobre rasante

CAPITULO XIX.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

- Art. 89.- Condiciones de calidad e higiene
- Art. 90.- Aislamiento términco y acústico
- Art. 91.- Pieza habitable
- Art. 92.- Ventilación e iluminación de piezas
- Art. 93.- Patios
- Art. 93.1. Dimensiones de los patios

CAPITULO XX.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Art. 94.- Dotación de agua potable
- Art. 95.- Dotación de energía eléctrica
- Art. 96.- Dotación de energías alternativas
- Art. 97.- Telefonía
- Art. 98.- Evacuación de aguas pluviales
- Art. 99.- Evacuación de aguas residuales
- Art. 100.- Evacuación de humos
- Art. 101.- Evacuación de residuos sólidos
- Art. 102.- Dotación de aparcamientos
- Art. 103.- Garajes

Art. 104.- Aparcamiento en los espacios libres

CAPITULO XXI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS
EDIFICIOS

Art. 105.- Acceso a la edificación

Art. 106.- Escaleras

Art. 107.- Supresión de barreras arquitectónicas

Art. 108.- prevención de incendios

CAPITULO XXII.- CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 109.- Condiciones ambientales

Art. 110.- Compatibilidad de actividades

Art. 111.- Lugares de observación de las condiciones

Art. 112.- Emisión de radiactividad y perturbaciones
eléctricas

Art. 113.- Trasmisión de ruido

Art. 114.- Vibraciones

Art. 115.- Deslumbramientos

Art. 116.- Emisión de gases, humos, partículas
y otros contaminantes atmosféricos

Art. 117.- Vertidos industriales

CAPITULO XXIII.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA
EDIFICACION

Art. 118.- Condiciones estéticas de la edificación
en los núcleos de población

Art. 119.- Ordenanzas para la instalación de rótulos

Art. 120.- Ordenanzas para la instalación de pérgolas
marquesinas y toldos

TITULO 7º.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

**CAPITULO XXIV.- DEFINICIONES , TIPOS DE USOS Y
CLASES DE OBRAS**

- Art. 121.- Condiciones generales de los usos.
Definición
- Art. 122.- Uso de la edificación
- Art. 123.- Clases de obras de edificación
- Art. 124.- Uso Residencial
- Art. 124.1.- Directrices
- Art. 125.- Vivienda exterior
- Art. 126.- Programa de vivienda
- Art. 127.- Uso industrial
- Art. 127.1. Instalación de industria
- Art. 128.- Condiciones de polígonos industriales
- Art. 129.- Condiciones de industria-almacén en edificios aislados
- Art. 130.- Condiciones de los talleres domésticos
- Art. 131.- uso de oficinas

CAPITULO XXVI.- LOS USOS DE SERVICIOS Y DOTACIONES

- Art. 132.- Uso de servicios y dotaciones
- Art. 133.- Condiciones de equipamiento y zonas verdes
- Art. 133.1. Equipamiento docente
- Art. 133.2. Equipamiento Socio-cultural
- Art. 133.3. Equipamiento sanitario
- Art. 133.4. Equipamiento de bienestar social
- Art. 133.5. Equipamiento deportivo
- Art. 133.6. Equipamiento de zonas verdes urbanas y espacios libres

- Art. 134.- Equipamientos de servicios públicos
- Art. 135.- Condiciones de equipamiento comercial y turístico complementario
- Art. 136.- Uso comercial
- Art. 137.- Carácter del uso institucional

TITULO 82.- NORMATIVA DEL SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO XXVII.- NORMAS DE PLANEAMIENTO

- Art. 138.- Normas de planeamiento. Tipos de actuación

CAPITULO XXIX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO

- Art. 139.- San Bartolomé
- Art. 140.- Playa Honda
- Art. 141.- Güime y Montaña Blanca
- Art. 142.- Zona Urbana Industrial
- Art. 142.1. Ordenanzas
- Art. 142.2 Areas de reparto y aprovechamiento tipo

CAPITULO XXX.- EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

- Art. 143.- Normas de planeamiento
- Art. 144.- Tipos de actuación
- Art. 145.- Zonas de actuación
- Art. 146.- Determinaciones y documentos
- Art. 147.- Delimitación de sectores de actuación
- Art. 148.- Sistemas de actuación

Art. 149.- Etapas y Programa de Actuación

Art. 150.- Normas de Planeamiento y urbanización

Art. 151.- S.A.U. Cuadro de Superficies y usos.

TITULO 1º: NORMAS GENERALES.

Capítulo I.- GENERALIDADES.

Art.-0 Introducción.

Las Normas Subsidiarias asumen la prevalencia de las Leyes y Normativas correspondientes de ámbito superior y muy especialmente las siguientes:

- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (RDL 1/1992).
- LEY DE COSTAS (Ley 22/1988).
- LEY DE CARRETERAS DE CANARIAS (Ley 9/1991).
- LEY DE ORDENACION DEL SUELO RUSTICO DE CANARIAS (Ley 8/1987).
- LEY DE DISCIPLINA URBANISTICA DE CANARIAS (Ley 7/1990).
- LEY DE PREVENCION DEL IMPACTO AMBIENTAL DE CANARIAS (Ley 11/1990).
- DECRETO 47/1991 POR EL QUE SE REGULA EN EL AMBITO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.
- PLAN INSULAR DE ORDENACION TERRITORIAL DE LANZAROTE.

Art.-1 Carácter de las Normas.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen la parte dispositiva de las Normas Subsidiarias de Ordenación del Municipio de San Bartolomé.

Art.-2 Objeto de las Normas.

Constituye el objeto de estas Normas Subsidiarias la regulación de las distintas categorías del suelo del Termino Municipal de San Bartolomé y de las condiciones de desarrollo y ejecución del Planeamiento, Urbanización y Edificación, así como la regulación de los aspectos constructivos técnicos, sanitarios, estéticos y de protección de la edificación y el medio natural, cualquiera que sea el uso o destino de la actuación prevista, de acuerdo en todo momento con las especificaciones al respecto del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote.

Art.-3 Ambito de aplicación.

a) El ámbito territorial de aplicación será el de la totalidad del Término Municipal, cualquiera que sea la categoría del suelo o zona urbanística.

b) Las Normas Regulatoras de la zona serán de aplicación en su ámbito respectivo.

Art.-4 Periodo de vigencia, revisión y modificación.

a) La vigencia de las presentes Normas será indefinida hasta tanto no se sustituyan por un Plan General ó se proceda a su Revisión, fijándose en 4 años el ámbito temporal para la misma.

b) Procederá su revisión cuando haya un aumento excesivo de la población debido a la aparición de algún fenómeno económico que modifique la estructura de ocupación del territorio o resulte injustificado el modelo propuesto.

c) Asimismo cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial, o Plan de ámbito superior en cuyo caso deberá comprobarse que la simple modificación es válida para la adaptación.

d) Cualquier modificación habrá de atenerse al espíritu, objetivos y finalidades expresados en el presente documento.

Art.-5 Obligatoriedad de cumplimiento.

Tanto los particulares como la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas o grado, quedan obligadas al más estricto cumplimiento de las determinaciones de estas Normas.

Art.-6 Interpretación.

a) Las determinaciones y disposiciones que contienen estas Normas, se interpretarán según su sentido propio en función de la solución acorde al contexto y ateniéndose al espíritu, objetivos y finalidades definidos en la Memoria.

b) En los casos de duda o imprevistos, prevalecerá siempre la solución más favorable a los valores públicos de la Ordenación, menor edificabilidad, mayor dotación de equipo y zonas verdes, inferior densidad, mayor exigencia de urbanización, mejor resolución morfológica, mayor respeto a las preexistencias ambientales y del paisaje.

c) En casos de discrepancia entre los contenidos de estas Normas y las determinaciones del Plan Insular siempre prevalecerán lo establecido por este último.

Art.-7 Situaciones transitorias.

A la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias aquellas edificaciones que resultarán fuera de ordenación solo se les permitirán las obras menores definidas en estas Normas y que no supongan en ningún caso alteración del uso a están destinadas.

Capítulo II.- LICENCIAS DE OBRAS.

Art.-8 Actuaciones sujetas a licencia.

Estarán sujetas a previa licencia municipal las siguientes actuaciones:

a) Las obras de nueva construcción ampliación o reforma, modificación exterior o interior de edificaciones e instalaciones de toda clase, cualquiera que sea el alcance de estas actuaciones y usos, propiedad y situaciones de los edificios e instalaciones.

b) Las modificaciones de uso u ocupación de los edificios o instalaciones generales.

c) Primera ocupación de edificios o instalaciones en general.

d) Instalación, apertura o modificación de Uso Comercial o Industrial.

e) Instalación de industrias, talleres o almacenes, cualquiera que sea su tipo, tamaño o categoría.

Las actividades de coches de alquiler deberán disponer de una plaza de aparcamiento privado por cada vehículo asignado a las mismas. Cuando el vehículo no esté alquilado ha de permanecer en dicho garaje o aparcamiento privado.

f) Obras de demolición, muros de cerramiento y vallados de cualquier tipo y fin, excepto aquellos incluidos en un proyecto de edificación o de urbanización con licencia concedida.

g) Las parcelaciones y reparcelaciones.

h) Los movimientos de tierras, de cualquier tipo o uso, salvo aquellos que formen parte de las obras a realizar en un Proyecto de Licencia ya concedida.

i) La explotación de canteras de áridos, rocas, arenas o tierras.

j) La tala o corte de palmeras, árboles o cualquier otra especie vegetal, cualquier que sea su situación dentro del término municipal.

k) La colocación de grúas torres para la edificación.

1) Carteles de propaganda, placa de anuncios visibles desde las vías urbanas o interurbanas.

m) La instalación de motores fijos en edificios y locales públicos en general.

n) Obras menores.

Y en general, cualquier acto señalado en las presentes Normas, con independencias del carácter público o privado del suelo de su promotor.

Art.-9 Requisito previo.

Todo propietario, o promotor de las obras deberá, antes de iniciar los trabajos ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

Art.-10 Contenido de la licencia.

1) Todo cuanto se dispone en estas ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como condiciones estéticas, higiénica o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas por silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración en solicitud de información que complete el contenido de la licencia, información que deberá facilitarse en el plazo de quince días (15).

3) Las condiciones particulares específicas se harán constar en el documento mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

4) A la licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Art.-10.1 Normas y condiciones aplicables.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales, respecto a la clase de suelo, destino y condiciones de aprovechamiento previstas, sin perjuicio de lo que otras legislaciones específicas puedan establecer.

Art.-10.2 Plazo en que debe de concluirse la obra.

Las licencias relativas a obras e instalaciones habrán de determinar el plazo en que éstas deban de concluirse, cuando se establezca lo contrario, esta plazo será de dos años.

Art.-10.3 Obligaciones del titular de la licencia.

1.- La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de otros deberes, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuanto gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de las obras.

c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo, y del paisaje.

2.- La caducidad de la licencia se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga, con expresa declaración municipal.

3.- La prórroga del plazo de iniciación de la obra o instalación objeto de la licencia. devengará las correspondientes tasas.

Art.-10.4 Iniciación de las obras o instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente su iniciación la Ayuntamiento.

b) Que se haya materializado sobre la parcela la operación de replanteo de la misma.

c) Que se haya realizado sobre la parcela la operación de movimiento de tierras, al menos en un 20% del total previsto en el proyecto aprobado.

d) Será obligatorio la colocación en sitio visible de un rótulo con los datos y dimensiones que se especifican el gráfico adjunto.

Art.-10.5 Incumplimiento de los plazos de ejecución.

1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas.

b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva que se hubiere aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia caducada, en lo que sea compatible con el estado real de las obras, siendo necesario para continuar las obras obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas como si de nueva licencia se tratase.

2.- El plazo de prórroga será fijado, si procede, por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes a realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule, habrá de justificarse en la solicitud de prórroga.

3.- El incumplimiento del plazo nuevamente concedido llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4.- Los establecido en este artículo en sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

Art.-10.6 Contenido de la solicitud de licencia.

1.- Las solicitudes que se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente con las siguientes condiciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra de instalación, para la que se solicite la licencia.

d) Lugar y fecha.

2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen el artículo siguiente.

Art.-10.7 Documentación necesaria para la solicitud de licencia.

A.- De parcelación.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y de describa las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

b) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1:5.000.

c) Plano topográfico de información a escala 1:1.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de la ordenanza.

d) Plano de la parcelación a la misma escala.

2.- La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

B.- De obras de urbanización.

1.- Con la solicitud de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) Planos de situación, a escala no inferior a 1:5.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b) Proyecto Técnico por triplicado.

c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2.- El Proyecto Técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se relacionen las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano.

c) Plano de topográfico con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación existente.

d) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

e) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. La Corporación podrá exigir la justificación de los precios que figuren en los presupuestos.

f) Pliego de condiciones económicas- facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total .

3.- Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevo proyecto, uno de cuyos ejemplares se le devolverá, debidamente conformado con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y el técnico. En estos supuestos, la licencia se entenderá condicionada al cumplimiento de esa formalización en el plazo que se indique.

C.- De movimiento de tierras.

1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala no inferior a 1:5.000 .

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1.000, en el que se indiquen las cotas de altimetrías, la edificación existente y la

posición, en planta y en altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y característica de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar, y en la que deberá precisarse en que fases o momentos es indispensable la presencia en la obra del técnico director de la misma.

D.- De obras de edificación.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno. cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas ordenanzas.

b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

c) Proyecto técnico, por triplicado, excepto en los supuestos que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares.

d) Si las obras para las cuales se solicita la licencia comportan la ejecución de los de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no iniciar las obras sin que sean presentados los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafe a, b, c y del párrafo 1 del artículo anterior y, cualquiera otros que por las características de la obra sea necesario.

2.- El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condiciones de la licencia solicitada.

Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se acotarán las distancia de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio de manzana, en su caso.

c) Plano topográfico, a la misma escala con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indiquen la edificación existente.

d) Plano a escala 1:1.000 de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse. Utilizando, si existiera, el más moderno de los que tenga la oficina técnica municipal.

e) Planos de planta y alzados con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean de aplicables; y en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existente y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.

g) Justificación expresa de que en proyecto cumple con la Normativa específica que en su caso sea de aplicación.

E.- De transformación o cambio de uso.

1.- Con la solicitud de licencia para la alteración objetiva del uso de un edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso con

indicación de si se halla autorizado en el planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento, a escala 1:1.000 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En el plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes. Se utilizará, si existiera, el más moderno que tenga la oficina técnica municipal.

c) Plano de planta y alzado con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que, en su caso, sea de aplicación.

f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para alterar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejado la realización de obras de ampliación, o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

F.- De derribo.

1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2.- Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000. Utilizando, si existiera, el más moderno de los que tenga la oficina técnica municipal.

b) Plano de planta, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

c) Memoria explicativa de las características de los

trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos y edificios colindantes (análisis y efectos de la demolición).

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, así como que se responsabilizará de los daños ocasionados en la vía pública.

e) Fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

f) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras visada por el correspondiente Colegio Oficial.

G.- Para actividades industriales.

1.- Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y de instalaciones técnicas de acondicionamiento elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico, por sextuplicado.

b) Relación, por duplicado de vecinos colindantes con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

2.- El proyecto técnico a que se refiere el párrafo anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal, se acompañará la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se describa la actividad o instalación y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.

b) Planos de emplazamiento a escala 1:1.000 del local y patios ocupados por la actividad o instalación en que figure la totalidad de la manzana donde se halle ubicada la misma, con nombre y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto de los edificios o centros

de uso público o próximos utilizando el más moderno que posea la oficina técnica municipal.

c) Planos de planta y secciones, necesarios para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100, según la mayor o menor envergadura de la instalación, estarán acotados, y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen o comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables, situación, respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

3.- La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará, como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencia a los fundamentos legales y técnicos en que se base la petición:

a) Titular de la petición y persona que le represente legalmente.

b) Domicilio industrial y social; cuando el local tenga varios accesos, se relacionarán todos ellos.

c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundaria) y categoría.

d) Características del local o edificios: situaciones, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la previsión de incendios.

H.- De obras menores.

1.- Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escriban, escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.

2.- En los supuestos regulados en el párrafo 3 se requerirá además cuando así se indica, que cumpla con uno o ambos de los preceptos siguientes, que designaremos por (P) y (D) respectivamente.

a) Presentación de los planos firmados por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional respectivo (P).

b) Dirección facultativa justificativa mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente colegio profesional (D).

3.- Tendrán la consideración de obras menores las que con tal carácter se definan en cualquier disposición general, incluso en Ordenanzas de excavación. En su defecto, serán OBRAS MENORES las siguientes:

a) Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a las que se refiere el párrafo siguiente de este artículo.

b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5 de éste artículo.

c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6 de éste artículo.

d) Las obras en solares o patios, relacionadas en el párrafo 7 de éste artículo.

4.- Se incluyen en este apartado "a" del párrafo anterior las siguientes obras:

a) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.

b) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

c) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

5.- Se consideran obras auxiliares de la construcción las siguientes:

a) Colocación de vallas o cercas de precaución de obras (D).

b) Construcción de puentes, andamios y similares (D).

c) Ejecución de catas pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiera otorgado licencia de obras (D).

d) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P) y (D).

e) Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P) y (D).

f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

g) Construcción o instalaciones de barracas provisionales de obras.

6.- Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios las siguientes:

a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura o mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

b) Reparación de cubiertas y azoteas (D).

c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

d) Colocación de puertas y ventanas en aberturas.

Art.-11 Requisitos del proyecto.

1.- En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando junto a la firma el nombre y apellidos del facultativo.

2.- El proyecto detallará las obras e instalaciones con la exactitud y presentación indispensable, debiendo estar delimitada y perfectamente acotados.

3.- En todos los supuestos de documentación de los proyectos se presentarán doblados a la medida A-4 (UNE).

4.- Si la características del dibujo exigieran la confección de planos a una medida superior a lo razonable se utilizará para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no se rebasen dichas medidas.

Art.-12 Deficiencias subsanables e insubsanables.

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a las normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y se hubieran cumplimentado todas la obligaciones impuestas por esas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2.- Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficientes, se distinguirán cuales son o no subsanables.

3.- Se entenderán deficiencias no subsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la ordenación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar coeficientes de edificabilidad o de uso superiores a los autorizados.

d) Rebasar el número de plantas.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

f) Incumplir las exigencias previstas sobre la reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

g) No ajustarse a la normativa sobre previsión de incendios.

h) No ajustarse a las alineaciones y rasantes aprobadas por el Ayuntamiento.

4.- Las peticiones de licencia con deficiencias no subsanables serán denegadas.

5.- Se entenderá subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán el interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días (15), con la advertencia de que transcurrido el plazo sin que hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.

Art.-13 Notificación y publicación.

Las resoluciones de las peticiones de licencia, se notificarán al solicitante y a las personas que hubieren comparecido en el expediente.

TITULO 2º: LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

Capítulo III.- ESTRUCTURA TERRITORIAL BASICA.

Art.-14 La Estructura Territorial Básica.

El Plan Insular define la Estructura Territorial Básica mediante tres sistemas básicos:

- El sistema del medio físico y del paisaje.
- El sistema articulado de los núcleos de población.
- El sistema de distribución de los grandes uso del suelo.

Será de obligado cumplimiento todas las especificaciones que al respecto contenga el Plan Insular (Título Segundo-Disposiciones sobre la Ordenación Territorial Urbanística y Poblacional).

Art.-14.1 El sistema del medio físico y del paisaje.

Comprende todo el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población y se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico forestal.
- b) Suelo Rústico potencialmente productivo.
 - b.1) Minero.
 - b.2) Agrícola.
- c) Suelo Rústico de protección.
 - c.1) De valor natural.
 - c.2) De valor paisajístico.
 - c.3) Entorno de monumentos y restos históricos artísticos no incluidos en categorías anteriores.
- d) Suelo Rústico de litoral y costero.
- e) Suelo Rústico residual.
 - e.1) Areas de agriculturas abandonadas.
 - e.2) Resto del Suelo Rústico exterior a los núcleos de

población.

Art.-14.2 El sistema articulado de los núcleos de población.

El sistema de los núcleos de población esta determinado por la articulación territorial que de los mismos establece el Plan Insular y el carácter otorgado por este a cada uno de ellos:

De acuerdo con lo establecido en el PIOT se le asigna a cada uno de los núcleos de población los siguientes caracteres:

Centro Municipal Residencial y Dotacional: SAN BARTOLOME
Núcleo Residencial de Descongestión: PLAYA HONDA.
Núcleos Rurales de Descongestión: GÜIME Y MOZAGA.
Núcleos Rurales: EL ISLOTE; LA FLORIDA Y MONTAÑA BLANCA

Art.-14.3 El sistema de distribución de los grandes usos del suelo.

El sistema de distribución de los grandes usos del suelo se realiza en base a la identificación de sus categorías y los criterios generales para su distribución que establece el Plan Insular y que son recogidos por estas Normas.

Se identifican como grandes usos del suelo:

- a) Uso Residencial.
- b) Uso Industria - Almacén
- c) Uso Oficinas
- e) Uso de Servicios y Dotaciones.
- f) Uso de Comunicaciones e Infraestructuras.

Capítulo IV.- ACTIVIDADES DE RESIDENCIA, INDUSTRIA Y OFICINA.

Art.-15 La residencia.

Se considera en estas Normas la residencia estable o permanente destinada a la población autóctona, a la inmigración por motivos laborales y a los residentes extranjeros estacionales o permanentes.

Los nuevos asentamientos poblacionales se localizarán en los núcleos poblacionales contemplados en las Normas, estando la superficie delimitada dentro de las áreas y superficies establecidas por el Plan Insular.

El dimensionamiento del suelo delimitado para los distintos núcleos de población es superior al que previsiblemente requerido por el desarrollo poblacional, al efecto de evitar subidas a su precio por carencia del mismo.

Determinaciones:

a) Solo se permite la edificación residencial dentro de los límites de los núcleos de población delimitados.

b) Se prohíbe la edificación residencial en Suelo Rústico, excepto en aquellas categorías que particularmente las tolere.

c) La tipología edificatoria será la unifamiliar.

d) Se prohíbe cualquier tipo de alojamiento turístico en el termino municipal al no ser contemplada esta actividad por el Plan Insular dentro de los límites del municipio.

Art.-16 La industria.

Industria-almacén. Se consideran en este concepto las instalaciones para operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluso los usos comerciales.

Se consideran los siguientes tipos de instalaciones para la edificación de industria-almacén:

a) Polígono industrial.

b) Talleres aislados sin formar polígono industrial.

c) Talleres domésticos anejos a la residencia.

Art.-17 Polígonos industriales.

Solo se admite la instalación de polígonos industriales en la zona norte de la carretera Arrecife- Yaiza. Dicha zona abarca una franja de 400 m. de profundidad paralela a dicha carretera, comprendida entre los limites del municipio con los de Arrecife y Tias.

Determinaciones:

a) Se prohíbe la instalación de polígonos industriales en otros núcleos de población o en Suelo Rústico.

Art.-18. Talleres aislados.

Determinaciones:

a) Se tolera la instalación de talleres aislados que no formen polígonos industriales en todos los núcleos de población.

b) Se aceptan las instalaciones existentes, las nuevas instalaciones no superarán los 500 m² construidos y distar más de 200 m entre si.

c) Se prohíbe la instalación de talleres aislados en Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

Art.-19 La oficina.

Se consideran en este concepto las instalaciones que proporcionan actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a empresas o a particulares, sean éstas de carácter público o privado.

Se consideran los siguientes tipos de instalaciones para la edificación de oficinas.

a) Edificios aislados sin formar parte de parques de oficinas.

b) Instalaciones en edificios comerciales.

c) Despachos profesionales adjuntos a la vivienda.

Art.-20 Edificios de oficinas aislados.

Determinaciones:

a) Se tolerará la instalación de edificios de oficinas aislados sin que formen parques de oficinas solo en los núcleos poblacionales de San Bartolomé y Playa Honda, no estando permitida su instalación en el resto de los núcleos ni en Suelo Rústico.

b) Se gradúa dicha tolerancia aceptando las instalaciones existentes, las de nueva implantación no deberán de superar los 1.500 m² construidos y distar más de 200 m entre sí.

Art.-21 Oficinas en edificios comerciales.

Determinaciones:

a) Se tolera la instalación de oficinas en edificios comerciales, según las necesidades de la demanda, en todos los núcleos de población, no permitiéndose en Suelo Rústico.

TITULO 3º . -LAS COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Capítulo V.- INFRAESTRUCTURAS DE ACCESIBILIDAD.

Art.-22 Infraestructura de accesibilidad a la Isla.

De las infraestructuras de accesibilidad contempladas por el P.I.O.T. como Sistema General Insular de Accesibilidad solo afecta al municipio las instalaciones del Aeropuerto de Guasimeta.

Determinaciones:

a) Cualquier decisión que se tome por el organismo gestor relativa a las instalaciones del aeropuerto o de sus condiciones de servicios, deberá contar necesariamente con un informe previo del Cabildo sobre su compatibilidad con el Plan Insular.

b) La obligación da redactar un Plan Especial previo a cualquier actuación de ampliación o mejora de las instalaciones del Aeropuerto.

Art.- 23 Plan Especial de Mejora y Ampliación del Aeropuerto.

A la vista del crecimiento experimentado por la demanda de pasajeros/año, resulta necesario acometer las mejora de las instalaciones del Aeropuerto, previa la redacción de un Plan Especial de Mejora y Ampliación del Aeropuerto, Plan que deberá coordinar los criterios de la Dirección General de Aviación Civil, Cabildo Insular, Ayuntamientos afectados y Ejército del Aire.

Sin perjuicio de otras determinaciones que le sean exigibles, el Plan Especial contendrá:

a) Definición de la solución adoptada (ampliación de pista, construcción de otra nueva, etc.).

b) Delimitación del recinto del Aeropuerto, valorando las posibles servidumbres sobre los terrenos o urbanizaciones adyacentes.

Esta delimitación incorporará la consideración de las zonas de seguridad del aeropuerto(Orden 46/1982, de 5 de marzo) y de su polvorín (Orden 102/1982,de 6 de julio).

c) Estudio de Impacto Ambiental de la solución elegida, proponiendo medidas de integración vinculante para el proyecto, y

condicionantes paisajísticos de las edificaciones.

d) Definición de mejoras de acceso al aeropuerto (señalización, tratamiento de márgenes, etc.), reforzando su carácter como "puerta de entrada" a la isla.

e) Regulación de usos y volúmenes en el recinto aeroportuario, de acuerdo con establecido en el PIOT (art.-5.3.1.1.)

f) Estudio económico-financiero y plazo de ejecución.

g) Articulación con el Ejército de Aire para todo lo relativo al Aeródromo Militar.

h) Estimar todas las afecciones correspondientes al entorno de la zona aeroportuaria.

Art.-24 Efecto de la aprobación del Plan Especial.

Una vez aprobado este Plan Especial, sus determinaciones se incorporarán al Planeamiento Municipal general y parcial de las zonas afectadas, tanto directa como indirectamente (servidumbres de zonas limítrofes).

Capitulo VI.- INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

Art.- 25 Las infraestructuras de movilidad y transporte.

Comprende todo el sistema de carreteras y caminos del municipio, así como los espacios públicos.

Art.-26 Las Carreteras.

Las actuaciones en el sector de carreteras tendrán como fin el mejorar la actual red de una forma selectiva y no indiscriminada, manteniendo los actuales niveles de accesibilidad y favoreciendo la integración de las vías con el medio físico, así como el mejorar su seguridad vial.

Determinaciones:

a) La totalidad de las carreteras y caminos asfaltados del municipio serán Sistemas Generales Insulares.

c) Serán Sistemas Generales Municipales de viario:

1) La red viaria principal de cada núcleo urbano.

2) Las pistas y caminos no asfaltados en Suelo Rústico.

Art.-26.2. Jerarquización de la red de carreteras.

El uso y diseño del viario incluido en estas Normas como categoría de Sistema General Insular, así como el que pudiese construirse al amparo de los mecanismos previstos en Plan Insular, se regula de acuerdo con la las categorías en que el P.I.O.T. jerarquiza la red insular.

A efectos de la aplicación de estas normas se adopta la jerarquización propuesta por el Plan Insular y que son:

a) Primer orden.

b) Segundo orden.

c) Tercer orden.

d) Cuarto orden.

A efectos de la ordenación de las carretera y pistas de la red viaria del Municipio, pertenecerán a cada una de las categorías jerárquica establecida:

a) Carreteras de primer orden: GC-720 Arrecife-Yaiza,

Tahiche- San Bartolomé- Tías y Arrecife- San Bartolomé.

b) Carretera de segundo orden: Teguiise- Mozaga- Uga y Mozaga- San Bartolomé.

c) Carreteras de tercer orden: Playa Honda- Güime- Montaña Blanca y Playa Honda- Güime.

d) Cuarto orden: las asfaltadas restantes

Art.-26.3 Condiciones de trazado.

1.- Las carreteras de nueva construcción y aquellas de en 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.

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.

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 de segundo orden, excepto en aquellos tramos donde la orografía no lo permita, se proyectará para una velocidad de 90 Km/h.

La velocidad específica de proyecto será de 60 Km/h para la carreteras de tercer orden y de 30 Km/h para las pistad de cuarto orden.

4.- Sección transversal:

La anchura mínima 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 6m (aconsejable a 7 m) en las de segundo orden; de 5 m (aconsejable a 6 m) en las de tercer orden; y de 4 m (aconsejable a 5,50 m) en las de cuarto orden.

Las carreteras de primer y segundo orden dispondrán de arcenes pavimentados, de 1,5 m las de primeras y de 1 m las

segundas. Las de tercer orden dispondrán de al menos de un arcén de 0,50 m, pavimentado o no.

Art.-26.4 Pavimentación.

1.- El firme en las carreteras de primer, segundo y tercer orden se dimensionarán conforme a los criterios de la Instrucción de Carreteras del MOPU.

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.

3.- Las vías 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.

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

Art.- 26.5 Servidumbres.

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 9/1991 de Carreteras de Canarias.

Determinaciones:

1.- Será de aplicación las determinaciones de la Ley de Carreteras de Canarias (9/1991) y el artículo 5.3.2.5 del PIOT, con las puntualizaciones que a continuación se enumeran:

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

2.- Las limitaciones de propiedad, uso y edificación en estos ámbitos son las establecidas en la Ley de Carreteras de Canarias.

3.- Allí donde las carreteras atraviesen o limiten suelos clasificados por el Plan Insular o las Normas Subsidiarias como de especial protección, además se cumplirse los citados condicionantes, deberá respetarse el regimén de usos impuestos

por los planes.

Art.-26.6 Normas de diseño.

Determinaciones:

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

2.- Se evitarán los posibles tramos a media ladera y se minimizará los movimientos de tierras sustituyendo las trincheras por muretes de mampostería y aterrazamientos.

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.

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

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

Art.-27. El viario urbano.

El viario urbano esta constituido por el conjunto de calles que estructuran la trama urbana. A efectos de facilitar las determinaciones por tipos de calles se clasifica el viario de todos los núcleos según las siguientes categorías:

a) Vías de penetración y travesías: conectan al núcleo urbano con la red viaria exterior.

b) Calles principales de actividad: caracterizadas 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 o sendas peatonales: donde este uso es dominante o exclusivo.

f) Calles industriales: viario de polígono industrial, diferenciándose entre calles principales y secundarias según sea su función.

Criterios de diseño.

1.- Perfil longitudinal.

El perfil longitudinal de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante. Cuando ello no sea posible se justificará ambientalmente la solución que se adopte.

2.- Rasantes.

Se procurará que en cualquier caso la pendiente de las calles no supere el 4%, admitiéndose pendientes de hasta un 6% en calles principales y 8% en calles locales. En casos excepcionales y justificadamente se admitirán pendientes mayores del 8%.

La pendiente mínima será del 0,8%, se admitirán pendientes menores cuando el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje.

2.- Condiciones geométricas y de pavimentación de las vías.

Los anchos de calzada y aceras determinados para cada tipo de calle se entienden como indicativas para las ya existentes o prolongaciones de estas que debido a las condiciones de la edificación no puedan llegarse a esas dimensiones. En el caso de calles de nueva creación estas dimensiones serán obligatorias.

a.- Calles de penetración , travesías y calles principales.

Calzada	7,00m.
Aparcamiento en línea	2,50m.
Aparcamiento en batería	5,00m.
Acera	1.50m.

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

En las travesías y vías de penetración se recomienda diferenciar el pavimento de calzada respecto al existente en la carretera con objeto de lograr una mayor diferenciación del tramo urbano. Siempre que sea posible se dispondrá franjas ajardinadas de separación de las calzadas destinadas al tráfico de vehículos respecto a la zona residencial, y siempre que sea posible se preverán con amplitud suficiente para futuras mejoras.

b.- Calles principales de actividad.

Calzada	7,00m.
Aparcamiento en línea	2,50m.
Aparcamiento en batería	5,00m.
Aceras	2,50m.

En el Paseo Marítimo de Playa Honda tendrá una anchura mínima de 6,00 m.

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

c.- Calles locales.

Calzada	4,50m.
Aparcamiento en línea	2,50m.
Aparcamiento en batería	5,00m.
Aceras	1,50m.

d.- Calles en zona industrial.

d.1.- Calles.

Calzada	7,00m.
Aparcamientos en línea	5,00m.
Aparcamientos en batería	2,50m.
Aceras	2,00m.

La distancia entre cerramientos de parcelas será de 21,00 m. en las calles perpendiculares a la carretera GC-720 Arrecife- Yaiza y 16,00 m. en el resto de las calles.

d.2.- Rambla de circunvalación Norte.

2 calzadas de	7,00m.
Aparcamiento en línea	2,50m.
Acera interior	2,50m.
Acera exterior	1,50m.
Mediana	1,00m.

La distancia entre cerramientos de parcelas será de 24,00 m.

Estas dimensiones de aceras, calzadas y aparcamientos serán las mínimas permitidas en calles de nueva creación, pudiendo ser menores en aquellas zonas en que debido a la existencia de edificaciones no se pueda llegar a esas dimensiones mínimas.

Siempre que sea posible se recomienda diferenciar entre aceras y calzadas aún cuando puedan ser desarrolladas al mismo nivel

e.- Calles y sendas peatonales.

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

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

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

Art.-28. Plazas.

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

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

Art.-29. Otros espacios públicos.

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

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

La urbanización deberá abarcar la totalidad del espacio, prohibiéndose los espacios residuales infraurbanizados.

Art.-30. Jardinería y mobiliario urbano.

1.- Criterios de diseño:

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

b) Se recomienda en las vías de tráfico denso siempre que sea posible la plantación de líneas de arbolado que contribuya a separar al peatón del coche, haciendo más agrada-

ble el discurrir de aquel.

c) 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.

2.1. Tipos de vegetación.

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

Se evitará la proliferación de céspedes, o plantaciones de especies vegetales que demanden grandes cantidades de agua de riego.

Art.-30.1 Mobiliario urbano.

Criterios de diseño:

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

Capítulo VII.- INFRAESTRUCTURA HIDRAULICO- SANITARIAS.

Art.-31 Infraestructura hidráulico-sanitarias.

De acuerdo con las criterios y determinaciones contenidas en el PIOT, se considera como principio fundamental la unidad del ciclo hidrológico, es decir, la necesidad de relacionar e integral todas las etapas del ciclo: producción, distribución, depuración y reutilización. La gestión integral del recurso agua, excepto es sus fases puramente municipales, se unificará progresivamente en manos de Consorcio del Agua de Lanzarote.

Art.-31.1 Sistemas Generales Insulares hidráulico-sanitarios.

Son S.G.I. todas aquellas instalaciones que afectan a distintos municipios o requieren una gestión mancomunada por afectar a los recursos naturales de la isla, por tanto serán S.G.I.:

a) La totalidad de las centrales productoras de agua potable y captaciones de agua salobre dependientes de Consorcio.

b) Las conducciones de conexión entre los centros de producción y regulación y entre estos y los depósitos o redes municipales.

c) Las depuradoras de áreas de alta densidad de población.

d) Asimismo, serán S.G.I. cualquier otro elemento del Sistema de Saneamiento o Abastecimiento que sea básico para el funcionamiento de la isla, y que así sea definido por la Comisión Insular de Urbanismo del Cabildo Insular o por el Plan Especial de Aguas de Lanzarote tal como es contemplado por el Plan Insular.

El Consorcio del Agua, por delegación del Cabildo, tiene las competencias de planificación y gestión de todas las instalaciones de abastecimiento de agua, determinadas como Sistemas Generales Insulares.

Art.-31.2. Sistemas Generales Municipales hidráulico-sanitario.

Se considera como Sistemas Generales Municipales, las instalaciones cuya planificación y gestión correspondan al Ayuntamiento, o las instalaciones privadas que por su interés general así lo requiera.

Son S.G.M. las siguientes instalaciones:

- a) Depósitos de aguas municipales o de núcleo.
- b) Redes de distribución de agua.
- c) Pequeñas plantas de tratamiento de aguas residuales en núcleos aislados.
- d) Redes de alcantarillado.
- e) Redes de riego con aguas reutilizadas.

Art.-31.2.1 Normas de diseño y uso.

Afectan estas Norma a la totalidad de las infraestructuras hidráulico-sanitarias definidas como S.G.M., así como a los sistemas individuales de depuración.

Determinación:

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

b) La realización por la iniciativa privada de cualquier obra hidráulico-sanitaria requerirá:

b.1) Planes Parciales: Todo Plan 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.2) Informe vinculante del Consorcio del Agua, previa redacción del proyecto donde se definan los criterios de diseño, dimensionado y calidades, que dicho organismo estime exigibles.

b.3) Visto bueno al proyecto, una vez redactado, por el Consorcio del Agua.

b.4) Control del desarrollo de las obras por el Consorcio.

Art.-32 Infraestructura de abastecimiento de agua.

Determinaciones:

1.- Dotaciones: Las dotaciones globales para núcleo urbano o urbanización se fija en 150 l/hab. y día. Estas dotaciones podrán ser modificadas al alza por el Plan Especial del Agua de Lanzarote.

2.- Elevación de aguas: cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer de, al menos, dos bombas.

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

4.- Redes de distribución: las redes de distribución de agua se realizarán conforme a los criterios del Consorcio, concretados o no en el Plan Especial del Agua de Lanzarote.

Art.-33 Red de riego.

Se podrá exigir por el Consorcio red de riego con aguas depuradas a las urbanizaciones privadas, siempre que existan conducciones cercanas bien sean municipales o del Consorcio.

Art.-34 Red de alcantarillado.

La normativa incluido en el presente artículo serán de aplicación en los núcleos que de acuerdo a lo establecido por el Plan Insular deban de contar con red de alcantarillado, estos núcleos son San Bartolomé, Playa Honda, Güime y Zona industrial.

Determinaciones:

a) El Consorcio del Agua podrá modificar, tal como determina el PIOT, mediante los estudios y normas correspondientes, las directrices de este artículo.

b) Normas de diseño: Las normas de diseño de las redes de saneamiento serán la siguientes:

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

b.2) Se dispondrán de pozos de registro cada 50 m. como máximo, 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 evacuen por la red de alcantarillado, se dispondrán sumideros cada cuarenta metros como máximo. En zonas de baja densidad se admitirá la evacuación de las aguas pluviales por cunetas, siempre que la solución esté debidamente justificada y dimensionada.

b.5) No se admitirán colectores de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 15 y 20 cm., respectivamente.

b.6) Los colectores 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, no sea inferior a 1,50 m.

b.7) Dentro de las limitaciones que impone la topografía se procurará que la pendiente mínima en los colectores no sea inferior a 0,50 %.

Art.-35 Depuración.

Dependiendo de la categoría asignada por el Plan Insular a cada núcleo poblacional, la depuración de las aguas residuales deberán ser resueltas por métodos de depuración colectivo o individual.

1.- Depuración colectiva. Esta normativa será de aplicación en los núcleos que cuenten o deban de contar dado su nivel de urbanización con red de alcantarillado(San Bartolomé, Playa Honda residencial e industrial y Güime), o los pequeños núcleos que concentren sus vertidos mediante una red de alcantarillado.

Determinaciones:

a) Los núcleos de San Bartolomé, Playa Honda, Güime y la Zona Industrial de Playa Honda deberán de conectar su alcantarillado a los sistemas insulares de depuración (depuradora de Arrecife).

b) En los restantes núcleos del municipio, dadas sus características se recomienda la depuración individual, en caso de se lleguen a concentrar sus vertidos con red de alcantarillado deberán depurar sus aguas con sistemas de depuración que contarán con filtros percoladores, garantizandose las siguientes reducciones:

- a) DBO 80%
- b) Sólidos en suspensión 80%

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

2.- Depuración individual. Se admite el sistema individual de depuración en los núcleos de Montaña Blanca, Mozaga, El Islote y La Florida.

Como criterio general, dada las especiales características del subsuelo de la isla, se admite la eliminación de aguas residuales por simple filtrado del terreno, o por pozo negro estanco vaciable mediante camión. No obstante lo anterior las autoridades autonómicas, insulares o municipales o el Consorcio del Agua, podrán exigir tratamiento previo tipo fosa séptica, filtro percolador, o similar, allí donde exista riesgo de contaminación de acuíferos, o de peligros sanitarios de cualquier tipo.

Capítulo VIII.- INFRAESTRUCTURA DE ENERGIA ELECTRICA.

Art.- 36 Suministro de energía eléctrica.

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

Se considera como S.G.M. las redes de distribución en baja tensión.

Art.-37 Condiciones para la ejecución de obras de suministro de energía eléctrica.

La realización por la iniciativa privada de cualquier obra eléctrica requerirá:

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

b) Proyectos. 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.

Art.-38 Condiciones de las instalaciones e infraestructuras de energía eléctrica.

1.- Grado de electrificación. 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.- Disposición de los tendidos. Esta normativa se aplica a los tendidos de baja tensión en los núcleos de San Bartolomé, Playa Honda, Zona Industrial y Güime.

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

2.2.- En la Zona Industrial, excepcionalmente, se admite la disposición aérea de los cables, tanto de baja como de media tensión.

3.- Centros de transformación. Su aspecto exterior

armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

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

Art.-39 Criterios de diseño de las instalaciones puntuales..

Se incluye aquí las centrales de producción de energía y subestaciones de transformación, para el diseño de estas instalaciones de determina:

1.- Todas las instalaciones eléctricas puntuales desarrolladas en superficie, requerirán de un Estudio previo de Impacto Ambiental donde se valorarán, la deferentes ubicaciones y soluciones, la incidencia paisajística, aportándose las medida correctoras oportunas.

2.- Como norma general la tipología y el aspecto de las construcciones entonarán con las pautas dominantes en edificación de la isla.

3.- La instalación de generadores eólicos requerirá Estudio previo de Impacto Ambiental, siguiendo las indicaciones que en su momento fije el Cabildo Insular.

Art.-40 Criterios de diseño de tendidos eléctricos.

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

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

Para el diseño de tendidos eléctricos se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

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

2.- Será preceptivo en Estudio de Impacto Ambiental para las modificaciones y ampliaciones parciales de las líneas existentes que por su situación, de acuerdo con lo que establece el Plan Insular requieran la realización de dicho estudio.

3.- En zonas concretas de especial fragilidad, cuándo el Plan Insular así lo determine, o cuando por el resultado del Estudio de Impacto se considere necesario, se procederá a la subterранеización, conforme a los criterios de UNELCO, de deter-

minados tramos de los tendidos de Media Tensión.

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

Art.-41 Servidumbres eléctricas.

Con las limitaciones que se establecen se pretende evitar la existencia de construcciones bajo las líneas eléctricas determinándose:

1.- En el entorno de las líneas eléctricas de alta y media tensión se respetará las limitaciones de arbolado y edificación establecidas en el artículo 35 de Reglamento de Alta Tensión.

2.- Sin perjuicio de los 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 intermedias incrementadas en 7,50 m. a cada lado, dentro del 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 serán:

Líneas de 66 Kv	25 m.
Líneas de 220 Kv	30 m.

Art.-42 Alumbrado público.

El diseño del sistema de alumbrado público 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 de integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Art.-43 Niveles de iluminación en espacios públicos.

1.- Vías de penetración, travesías y calles principales de tráfico.

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

b) La iluminación media de la calzada será de 15 lux, no admitiéndose en ningún punto intensidades lumínicas inferiores a 1 lux.

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

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

2.- Calles principales de actividad.

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

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

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

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

3.- Calles locales.

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

b) La iluminación media en calzada (cuando exista), o en el conjunto de la calle (cuando no exista aquella), será al menos de 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.

4.- Calles y sendas peatonales.

a) En ellas el sistema de alumbrado debe de adaptarse a la escala humana, facilitándose la iluminación multidireccional,

no dirigida exclusivamente a la calzada y evitándose alturas de montajes excesivas.

b) 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.

c) Para este tipo de calles se recomienda:

c.1) Diferenciar la iluminación de zonas estanciales.

c.2) Iluminar fachadas de interés, monumentos y otros elementos relevantes.

c.3) Reforzar la iluminación en los cruces con vías de tráfico rodado.

5.- Plazas.

a) La iluminación tenderá a reforzar su carácter estático.

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

c) Se recomienda tener en cuenta en su diseño:

c.1) Evitar disposiciones lineales de puntos de luz, remarcando itinerarios.

c.2) Diferenciar la iluminación de las plazas respecto a las calles circundantes.

c.3) Proporcionar una iluminación lo suficientemente uniforme al conjunto de la plaza.

Art.-43.1 Criterios de diseño del alumbrado público.

1.- Altura de montaje.

La altura de montaje de las luminarias constituye uno de los elementos determinante de la buena integración del sistema de alumbrado en el entorno. Se deberán seguir las siguientes directrices:

1.1.- La altura de montaje no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente.

1.2.- En las calles donde la edificación tenga una o dos plantas y donde, por su función sea imprescindible rebasar la

línea de cornisas de adoptará una solución que minimice la altura de montaje.

2.- Puntos de luz.

Están compuesto básicamente por la luminaria, su soporte y la lámpara. Se deberán de seguir las siguientes directrices:

2.1.- Los soportes metálicos irán galvanizados y posteriormente pintados en color verde.

2.2.- En general las lámparas serán de vapor de sodio de alta presión, recomendandose el vapor de mercurio de color corregido para ámbitos que interese diferencial.

2.3.- En la zona industrial se admite las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

3.- Centros de mando.

Se deberán de seguir la siguientes directrices:

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

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

3.3.- Estos centros estarán dotados de accionamiento automático.

4.- Tendidos eléctricos de instalaciones de alumbrado.

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

Capítulo IX.- TELEFONIA.

Art.-44 Infraestructura telefónica.

Afectan estas normas a la totalidad de la red de distribución telefónica.

Las infraestructuras de telefonía tendrán carácter de Sistema General Insular.

La realización por la iniciativa privada de cualquier obra de telefonía requerirá:

a) Planes Parciales. Todo Plan precisará, para su aprobación, informe favorable de la Dirección General de Industria del Gobierno Canaria, 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) Proyecto. Visto bueno al proyecto por la C.T.N.E. y control del desarrollo de las obras por la C.T.N.E.

Art.-44.1 Tendidos telefónicos.

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

2.- Cualquier tendido telefónico aéreo que atravesase el Suelo Rústico requerirá estudio previo de impacto ambiental, siendo de aplicación todas las condiciones y criterios prescritos para tendidos eléctricos aéreos.

3.- En los núcleos de San Bartolomé, Playa Honda y Güime las redes telefónicas serán siempre subterráneas.

4.- Los armarios de control que resulten necesarios deberán quedar integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

5.- En la zona industrial se admitirán los tendidos aéreos, así como en los núcleos de población rurales.

TITULO 4º.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

Capítulo X.- PROTECCIONES DEL MEDIO AMBIENTE, PAISAJE Y PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL.

Art.- 45 Contenido. En este capítulo además de las protecciones establecidas en los capítulos correspondientes al Suelo Rústico en sus diferentes categorías y las de Infraestructuras se establecen las protecciones relativas al Patrimonio Histórico y Cultural y las referentes al paisaje y el medio ambiente, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones sectoriales al respecto contenidas en el Plan Insular prevaleciendo sus determinaciones ante cualquier otra de las contenidas en las Normas.

Art.-46 Criterios generales sobre la protección del Patrimonio Histórico- Cultural.

El Patrimonio Histórico es el conjunto de bienes culturales que constituyen la identidad de un pueblo y sus ciudadanos.

El Patrimonio, es organizado por el Plan Insular como Sistemas Generales y Locales. Los primeros están constituidos por aquellos monumentos que están declarados como de Interés Histórico Artístico por Real Decreto y los que se declaren como nuevos Monumentos Históricos Artísticos, el resto de los catalogados por las Normas tendrán el carácter de Sistema Generales Municipales.

Se califican como Sistemas Generales Insulares:

- Casa Mayor Guerra.(P-2)
- Casa Ajei.(P-6) -
- Necrópolis de Montaña Mina (P-8)

y como Sistemas Generales Municipales.

- Iglesia de San Bartolomé.(P-5)
- Casa en La Florida.(P-1)
- Casa en la calle Rubicón (San Bartolomé).(P-3)
- Molina de San Bartolomé.(P-4)
- Molina de Güime.(P-7)

Todos los edificios y enclaves calificados como S.G. tendrán Grado 1 de protección, según la calificación establecida en el artículo 3.5.3.1 y 3.5.5.1 del Plan Insular.

TITULO 4º.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

Capítulo X.- PROTECCIONES DEL MEDIO AMBIENTE, PAISAJE Y PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL.

Art.- 45 Contenido. En este capítulo además de las protecciones establecidas en los capítulos correspondientes al Suelo Rústico en sus diferentes categorías y las de Infraestructuras se establecen las protecciones relativas al Patrimonio Histórico y Cultural y las referentes al paisaje y el medio ambiente, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones sectoriales al respecto contenidas en el Plan Insular prevaleciendo sus determinaciones ante cualquier otra de las contenidas en las Normas.

Art.-46 Criterios generales sobre la protección del Patrimonio Histórico- Cultural.

El Patrimonio Histórico es el conjunto de bienes culturales que constituyen la identidad de un pueblo y sus ciudadanos.

El Patrimonio, es organizado por el Plan Insular como Sistemas Generales y Locales. Los primeros están constituidos por aquellos monumentos que están declarados como de Interés Histórico Artístico por Real Decreto y los que se declaren como nuevos Monumentos Históricos Artísticos, el resto de los catalogados por las Normas mediante el dictamen de Sistema Generales Municipales.

Se califican como Sistemas Generales Insulares:

- Casa Mayor Guerra. (P-2)
- Casa Ajei. (P-6)

y como Sistemas Generales Municipales.

- Iglesia de San Bartolomé. (P-5)
- Casa en La Florida. (P-1)
- Casa en la calle Rubicón (San Bartolomé). (P-3)
- Molina de San Bartolomé. (P-4)
- Molina de Güime. (P-7)

Art.-46.1 Los Sistemas Generales Insulares de Protección del Patrimonio Histórico - Cultural.

Las edificaciones catalogadas como Sistemas Generales Insulares de protección estarán regidas por las disposiciones contenidas en el Plan Insular (Titulo Tercero, capítulo 3.5) y

Art.-46.1 Los Sistemas Generales Insulares de Protección del Patrimonio Histórico - Cultural.

Las edificaciones catalogadas como Sistemas Generales Insulares de protección estarán regidas por las disposiciones contenidas en el Plan Insular(Título Tercero, capítulo 3.5) y será necesario para la concesión de licencias de obras la presentación de un informe sobre la compatibilidad de la obra con los objetivos de Plan Insular formulado por el Cabildo .

Art.-46.2 Los Sistemas Generales Municipales de Protección del Patrimonio Histórico - Cultural.

La protección propuesta para el resto de los edificios catalogado como Sistemas Generales Municipales se basa en sus especiales características compositivas que hacen de los mismos arquetipos de la arquitectura autóctona de Lanzarote, por lo que no se debe perder los valores arquetípicos y paisajísticos que contienen, siendo por tanto el fin primordial de esta normativa el de la conservación de esos valores, por lo que se dispone que para la obtención de licencia de obra sea necesario presentar proyecto donde se valoren las especiales características de la edificación y las reformas ó mejoras que se proponen realizar y que en ningún momento puedan distorsionar su tipología y composición arquitectónica.

Solo se permitirán obras de restauración, conservación consolidación, rehabilitación ampliación y todas aquellas destinadas a mejorar su habitabilidad y conservación. En ningún caso se permitirá el derribo total o parcial de estas construcciones.

Les serán de aplicación las condiciones generales estéticas establecidas en estas Normas (Cap. XXIII).

Se califican como S.G.M. los reseñados en el art. 46 de estas Normas y todos aquellos contemplados como tales en el Catálogo que sobre el Patrimonio Histórico y Cultural deberá realizarse (Disposición Transitoria NN. SS).

Art.-47 Protección al paisaje relativa a las construcciones.

Dada la importancia del conjunto paisajístico de la isla de Lanzarote se pretende con las normas contenidas en este artículo regular las condiciones estéticas de los edificios como elementos conformadores del paisaje.

Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Condiciones generales y materiales

La composición estética responderá a la arquitectura

será necesario para la concesión de licencias de obras la presentación de un informe sobre la compatibilidad de la obra con los objetivos de Plan Insular formulado por el Cabildo .

Art.-46.2 Los Sistemas Generales Municipales de Protección del Patrimonio Histórico - Cultural.

La protección propuesta para el resto de los edificios catalogado como Sistemas Generales Municipales se basa en sus especiales características compositivas que hacen de los mismos arquetipos de la arquitectura autóctona de Lanzarote, por lo que no se debe perder los valores arquetípicos y paisajísticos que contienen, siendo por tanto el fin primordial de esta normativa el de la conservación de esos valores, por lo que se dispone que para la obtención de licencia de obra sea necesario presentar proyecto donde se valoren las especiales características de la edificación y las reformas ó mejoras que se proponen realizar y que en ningún momento puedan distorsionar su tipología y composición arquitectónica.

Solo se permitirán obras de consolidación, rehabilitación y todas aquellas destinadas a mejorar su habitabilidad y conservación. En ningún caso se permitirá el derribo total o parcial de estas construcciones.

Les serán de aplicación las condiciones generales estéticas establecidas en estas Normas (ap. XIII).

Se califican como S.G.M. los señalados en el art. 46 de estas Normas.

ANULADO

Art.-47 Protección al paisaje relativa a las construcciones.

Dada la importancia del conjunto paisajístico de la isla de Lanzarote se pretende con las normas contenidas en este articulo regular las condiciones estéticas de los edificios como elementos conformadores del paisaje.

Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Condiciones generales y materiales

La composición estética responderá a la arquitectura tradicional de Lanzarote, en cuanto a sus volúmenes y materiales y deberán respetar todas las condiciones y determinaciones contenidas en las Normas referentes a las condiciones estéticas e higiénicas.

2.- De conservación

Los propietarios de los inmuebles habrán de mantenerlos

tradicional de Lanzarote, en cuanto a sus volúmenes y materiales y deberán respetar todas las condiciones y determinaciones contenidas en las Normas referentes a las condiciones estéticas e higiénicas.

2.- De conservación

Los propietarios de los inmuebles habrán de mantenerlos , en todo momento en perfecto estado de condiciones de ornato y limpieza tanto el elemento principal como cada uno de los accesorios que sean visibles desde el exterior.

3.- De tramitación.

a.- Para la concesión de licencia de construcción será preceptivo que la solicitud vaya acompañada del proyecto reglamentario redactado por técnico competente.

b.- La Memoria del Proyecto deberá incluir una justificación del cumplimiento de las Normas en cada uno de sus preceptos de aplicación.

c.- Se expresarán en los planos de fachadas los materiales, textura y colores que se pretendan utilizar.

d.- En todo caso habrá de exponerse a través de documentación gráfica el modo de que las nuevas construcciones se integran en el paisaje.

Art.-48 Protección de playas y costas.

Se estará en lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y su Reglamento, asimismo se adoptarán los criterios recomendados por el MOPU.

- Protección de la franja costera.
- Preservación del carácter público del litoral.
- Proyección social de las inversiones.

Criterios que se han tenido en cuenta en los contenidos del Plan Insular correspondientes al Suelo Rústico de Litoral (artº 3.1.2.4) en donde se establecen una serie de protecciones y consideraciones que se han de tener en cuenta para cualquier actuación en la franja de litoral.

Con carácter general se establece que en todos los tramos de costas comprendidos dentro de la zona urbana consolidada de Playa Honda se estará en lo especificado en la disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de julio), siendo por tanto la anchura de la

, en todo momento en perfecto estado de condiciones de ornato y limpieza tanto el elemento principal como cada uno de los accesorios que sean visibles desde el exterior.

3.- De tramitación.

a.- Para la concesión de licencia de construcción será preceptivo que la solicitud vaya acompañada del proyecto reglamentario redactado por técnico competente.

b.- La Memoria del Proyecto deberá incluir una justificación del cumplimiento de las Normas en cada uno de sus preceptos de aplicación.

c.- Se expresarán en los planos de fachadas los materiales, textura y colores que se pretendan utilizar.

d.- En todo caso habrá de exponerse a través de documentación gráfica el modo de que las nuevas construcciones se integran en el paisaje.

Art.-48 Protección de playas y costas.

Se estará en lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y su Reglamento, asimismo se adoptarán los criterios recomendados por el MOPU.

- Protección de la franja costera.
- Preservación del carácter público del litoral.
- Proyección social de las inversiones.

Criterios que se han tenido en cuenta en los contenidos del Plan Insular correspondientes al Suelo Rústico de Litoral (artº 3.1.2.4) en donde se establecen una serie de protecciones y consideraciones que se han de tener en cuenta para cualquier actuación en la franja de litoral.

Con carácter general se establece que en todos los tramos de costas comprendidos dentro de la zona urbana consolidada de Playa Honda se estará en lo especificado en la disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley de Costas (22/1.988 de 28 de julio), siendo por tanto la anchura de la franja de servidumbre de protección de 20,00 m.

Art.-49 Protección de cauces públicos.

Se prohíbe toda clase de vertidos a cauces públicos a excepción de aguas procedentes de aliviaderos a aguas pluviales o

franja de servidumbre de protección de 20,00 m.

Art.-49 Protección de cauces públicos.

Se prohíbe toda clase de vertidos a cauces públicos a excepción de aguas procedentes de aliviaderos a aguas pluviales o excepcionalmente aguas residuales depuradas.

Art.-50 Protección de medio ambiente.

Serán de obligado cumplimiento todas las disposiciones sectoriales relativas al medio físico y al paisaje contenidas en el Plan Insular (art. 3.1.2.1 a 3.1.2.9)

Art.- 50.1.- Vertido de aguas y residuos.

Queda prohibido terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cause público o el mar.

Las aguas depuradas o bien son reutilizadas o se verterán al mar mediante un emisario submarino.

En zonas de playas muy concurridas se impone la obligatoriedad de redactar un Estudio de Impacto Ambiental previo a la autorización de los vertidos, pudiéndose llegar a la prohibición de estos por parte del Ayuntamiento o otros Organismos Públicos competentes.

art.- 50.2.- Instalaciones de industrias.

Solo se permitirán la instalación de industrias en las zonas destinadas para ello, en decir, las que estas Normas determina para tal uso.

Aquellas industrias e instalaciones clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y que constituyan un riesgo de contaminación ambiental no serán autorizadas, a menos que cumplan las condiciones exigidas en la legislación vigente.

Las aguas residuales procedentes de industrias no podrán verterse a cauces públicos; solo se permitirá su vertido a la red de alcantarillado cuando cumplan las condiciones exigidas por la legislación vigente al respecto.

Art.-50.3 Areas de protección especial.

Además de las contenidas en estas Normas para las

excepcionalmente aguas residuales depuradas.

Art.-50 Protección de medio ambiente.

Serán de obligado cumplimiento todas las disposiciones sectoriales relativas al medio físico y al paisaje contenidas en el Plan Insular (art. 3.1.2.1 a 3.1.2.9)

Art.- 50.1.- Vertido de aguas y residuos.

Queda prohibido terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cause público o el mar.

Las aguas depuradas o bien son reutilizadas o se verterán al mar mediante un emisario submarino.

En zonas de playas muy concurridas se impone la obligatoriedad de redactar un Estudio de Impacto Ambiental previo a la autorización de los vertidos, pudiéndose llegar a la prohibición de estos por parte del Ayuntamiento o otros Organismos Públicos competentes.

art.- 50.2.- Instalaciones de industrias.

Solo se permitirán la instalación de industrias en las zonas destinadas para ello, en decir, la que estas Normas determina para tal uso.

Aquellas industrias e instalaciones clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que constituyan un riesgo de contaminación ambiental no serán autorizadas, a menos que cumplan las condiciones exigidas en la legislación vigente.

Las aguas residuales procedentes de industrias no podrán verterse a cauces públicos; solo se permitirá su vertido a la red de alcantarillado cuando cumplan las condiciones exigidas por la legislación vigente al respecto.

Art.-50.3 Areas de protección especial.

Además de las contenidas en estas Normas para las distintas categorías del Suelo Rústico, se determina:

a) Se prohíbe la extracción de arenas, rofe o áridos y toda clase de material volcánico, excepto en los lugares autorizados para ello por estas Normas o en su defecto por el Plan Insular, previa obtención de licencia municipal.

distintas categorías del Suelo Rústico, se determina:

a) Se prohíbe la extracción de arenas, rofe o áridos y toda clase de material volcánico, excepto en los lugares autorizados para ello por estas Normas o en su defecto por el Plan Insular, previa obtención de licencia municipal.

No se darán nuevas licencias para extracción de áridos hasta que no se agote la explotación existente.

Para la concesión de licencia se exigirá la presentación de Estudio de Impacto Ambiental y un documento anexo que definirá las obras de acondicionamiento, posterior restitución del paisaje natural, reposición de capa vegetal y flora, tratamiento de taludes y terraplenes.

b) Las construcciones se adaptarán básicamente al entorno en que se sitúan y a las condiciones estéticas para la edificación que establece estas Normas.

c) Los elementos singulares del paisaje no deberán modificarse con la implantación de construcciones.

d) No se podrá talar árboles de porte o palmeras sin previo sometimiento a la aprobación del Ayuntamiento, sin perjuicio de su aprobación por otros organismos competentes.

Art.-51 Normas para la ejecución de obras en núcleos de poblaciones o urbanizaciones.

a) Esta normativa será de obligado cumplimiento, tanto en zonas actualmente en ejecución, como las que se desarrollen en el futuro.

b) La semana laboral en obras y construcciones será de lunes a viernes, prohibiéndose el trabajo en sábados, domingos y fiestas oficiales.

c) El horario para el empleo de maquinaria se fija entre las nueve de la mañana y las siete de la tarde.

d) Los compresores serán del tipo rotativo silencioso.

e) Los productos de excavación se realizarán se forma que se evite cualquier vertido o producción de polvo, para lo que deberán cubrirse.

Las acumulaciones de materiales de desmonte se deberán regar para evitar levantamiento de polvo.

f) Antes de ocupar temporalmente superficies de aceras, calles o espacios libres, los propietarios deberán solicitar del

No se darán nuevas licencias para extracción de áridos hasta que no se agote la explotación existente.

Para la concesión de licencia se exigirá la presentación de Estudio de Impacto Ambiental y un documento anexo que definirá las obras de acondicionamiento, posterior restitución del paisaje natural, reposición de capa vegetal y flora, tratamiento de taludes y terraplenes.

b) Las construcciones se adaptarán básicamente al entorno en que se sitúan y a las condiciones estéticas para la edificación que establece estas Normas.

c) Los elementos singulares del paisaje no deberán modificarse con la implantación de construcciones.

d) No se podrá talar arboles de porte o palmeras sin previo sometimiento a la aprobación del Ayuntamiento, sin perjuicio de su aprobación por otros organismos competentes.

Art.-51 Normas para la ejecución de obras en núcleos de poblaciones o urbanizaciones.

a) Esta normativa será de obligado cumplimiento, tanto en zonas actualmente en ejecución, como las que se desarrollen en el futuro.

b) La semana laboral en obras y construcciones será de lunes a viernes, prohibiendo el trabajo en sábados, domingos y fiestas oficiales.

c) El horario para el empleo de maquinaria se fija entre las nueve de la mañana y las siete de la tarde.

d) Los compresores serán del tipo rotativo silencioso.

e) Los productos de excavación se realizarán se forma que se evite cualquier vertido o producción de polvo, para lo que deberán cubrirse.

Las acumulaciones de materiales de desmonte se deberán regar para evitar levantamiento de polvo.

f) Antes de ocupar temporalmente superficies de aceras, calles o espacios libres, los propietarios deberán solicitar del Ayuntamiento el preceptivo permiso. Las superficies a ocupar dependerán del ancho de la calle.

ANCHO DE CALLE	SUPERFICIE OCUPADA
10	25%
Entre 10 y mayor de 8 mts.	20%
Entre 8 y mayor de 6 mts.	15%

Ayuntamiento el preceptivo permiso. Las superficies a ocupar dependerán del ancho de la calle.

ANCHO DE CALLE	SUPERFICIE OCUPADA
10	25%
Entre 10 y mayor de 8 mts.	20%
Entre 8 y mayor de 6 mts.	15%
6 mts. ó menor	no se podrá ocupar

Las zona concedidas deberán ser delimitadas y valladas a cargo del peticionario, de acuerdo con la autorización, previo depósito de la fianza que se fije conforme a las ordenanzas fiscales municipales.

Una vez terminada la obra el peticionario deberá retirar las vallas y restablecer el estados primitivo de aceras y calles.

En caso contrario estas obras serán realizadas por el Ayuntamiento o el promotor, con cargo al propietario de la parcela.

g) Se prohíbe todo tipo de vertidos de tierras o escombros en todo el perímetro de las urbanizaciones, salvo en las zonas de relleno marcadas al efecto.

Los infractores de esta norma deberán de limpiar los productos de vertidos. Si no lo hicieran lo podrá realizar el Ayuntamiento con cargo al propietario de la parcela.

h) Estará sujeto a Licencia Municipal las obras de movimiento de tierras y la instalación de grúas.

i) Construcción de edificaciones de apoyo a la construcción .

Se permitirá la construcción de una pequeña edificación como apoyo a las obras en ejecución. Esta edificación tendrá carácter eventual, debiendo ser demolida a la finalización de las obras a la que apoya. Podrá constar de una pequeña oficina de obra y un aseo, en ningún caso se permitirán elementos que impliquen dormitorio permanente o eventual de personas. Solo se podrá construir dentro de los límites de la parcela de la obra a la que apoyan y una vez obtenida la licencia de esta.

6 mts. ó menor

no se podrá ocupar

Las zona concedidas deberán ser delimitadas y valladas a cargo del peticionario, de acuerdo con la autorización, previo depósito de la fianza que se fije conforme a las ordenanzas fiscales municipales.

Una vez terminada la obra el peticionario deberá retirar las vallas y restablecer el estados primitivo de aceras y calles.

En caso contrario estas obras serán realizadas por el Ayuntamiento o el promotor, con cargo al propietario de la parcela.

g) Se prohíbe todo tipo de vertidos de tierras o escombros en todo el perímetro de las urbanizaciones, salvo en las zonas de relleno marcadas al efecto.

Los infractores de esta norma deberán de limpiar los productos de vertidos. Si no lo hicieran lo podrá realizar el Ayuntamiento con cargo al propietario de la parcela.

h) Estará sujeto a Licencia Municipal las obras de movimiento de tierras y la instalación de pías.

i) construcción de edificio on s de apoyo a la construcción .

Se permitirá la construcción de una pequeña edificación como apoyo a las obras en ejecución. Esta edificación tendrá carácter eventual, debiendo ser demolida a la finalización de las obras a la que apoya. Podrá constar de una pequeña oficina de obra y un aseo, en ningún caso se permitirán elementos que impliquen dormitorio permanente o eventual de personas. Solo se podrá construir dentro de los límites de la parcela de la obra a la que apoyan y una vez obtenida la licencia de esta.

ANULADO

Titulo 5º.- EL SUELO RUSTICO.

Capítulo XI.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

Art.-52 El Suelo Rústico.

Constituye el Suelo Rústico aquel que por sus características naturales y culturales o por su potencial productivo deba ser excluido del proceso urbanizador. Este suelo juega un doble papel en la isla: configurar un paisaje de calidad y servir de soporte a la agricultura y a los asentamientos rurales.

El Suelo Rústico clasificado por las Normas Subsidiarias se rige por la Ley del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias (Ley 8/1987) y el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.1.1 del propio Plan.

Las Normas deberán ajustarse a las especificaciones que con respecto al Suelo Rústico contiene el Plan Insular, ya que la regulación del Suelo Rústico es regulada directamente por éste (artº 4.2.1.1) prevaleciendo sus determinaciones ante cualquier discrepancia con los contenidos de las Normas.

Art.-53 Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

El Suelo Rústico exterior a los núcleos de población carece de aprovechamiento urbanístico, no dando lugar a indemnizaciones las limitaciones a la urbanización que las presentes Normas imponen en él.

Art.-54 Suelo Rústico interior de los núcleos de población.

El Suelo Rustico delimitado en el interior de los núcleos de población tendrá el aprovechamiento urbanístico que estas Normas establezcan en él.

Art.-55 Actuaciones en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

En el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concreta y expresamente autorizadas por estas Normas o en su defecto por el Plan Insular.

Art.-56 Actuaciones en el Suelo Rústico interior a los núcleos de población

Las Normas Subsidiaria establece en el Suelo Rústico interior de cada núcleo (Suelo Rústico de Asentamiento Rural) las determinaciones y directrices para su desarrollo.

Art.-57 Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

Se considera como Suelo Rústico de Asentamiento Rural, al correspondiente a los núcleos rurales y el que formando parte de suelo delimitado para otros núcleos de población cumplan como mínimo, los siguientes parámetros:

Tipología: edificación aislada.
Parcela mínima: 500 m².
Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².
Altura máxima: e 2 plantas ó 7,00 m.

Art.-58 Parcelaciones rústicas en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

Cualquier parcelación en Suelo Rústico exterior a los núcleos de población deberán de cumplir las siguientes determinaciones:

1.- En el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población solo podrán realizarse parcelaciones rústica; dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, los predios resultantes no serán inferiores a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima segregable vigente, establecida por la Consejería de Agricultura, es de 10.000 m².

2.- Quedan sometidos a licencia municipal las parcelaciones, segregaciones y cualquier otros actos de división de fincas o unidades prediales, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3.- Cualquiera de los actos previsto en el punto anterior requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal.

Se recomienda que toda parcelación rústica se realice por agregación de parcelas existentes, evitando, en la medida de los posible, la ruptura de linderos y parcelas características de paisaje.

Art.-59 Parcelaciones urbanística en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población.

Queda prohibida la parcelación urbanística del Suelo Rústico exterior a los núcleos de poblaciones rurales. Se considera que una parcelación es urbanística cuando:

1.- En una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

2.- Cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

3.- Cuando presente uno de los siguientes casos:

3.1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación rústica.

3.2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.

3.3.- Disponer de servicios para el conjunto de abastecimiento de agua, de abastecimiento de energía eléctrica, red de saneamiento con recogida única o cuando cualquiera de los servicios discurra por terrenos comunales.

3.3.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivo, de ocio y recreo, comerciales y otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.

Art.-59.1 Núcleos de población dentro de los suelo no urbanizables.

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de los servicios urbanísticos comunes (redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistemas de acceso viario, etc.), característicos de las zonas urbanas.

Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población, cuando sin tener aprobado un plan de mejora aprobado por la Consejería de Agricultura y Pesca, se manifiesten alguno de los indicios del artículo anterior o se produzca:

1.- La concesión de licencias de edificación que implique la aparición de 5 viviendas en un círculo teórico de 200 m. de radio, o 12 viviendas en otro de 500 m. concéntricos, sin perjuicio de lo establecido para las diferentes categorías de Suelo Rústico en las Normas Subsidiarias.

2.- La ejecución de obras de urbanización (red viaria o servicios infraestructurales⁹ no vinculadas a explotaciones agropecuarias o de utilidad pública y social.

Capítulo XI.- LOS USOS DEL SUELO RUSTICO.

Art.-60 Usos característicos del Suelo Rústico.

Son usos característicos del Suelo Rústico los siguientes:

- a.- Los agrarios.
- b.- La defensa, conservación , regeneración , mejora y rehabilitación del medio natural así como los de puesta en valor de recursos naturales ociosos.
- c.- En la categoría de Suelo Rústico de Asentamientos Rurales y exclusivamente en ella es uso característico el residencial.

Art.-61 Condiciones de las actividades agrarias.

Es criterio de las Normas al igual que el del Plan Insular el estimular el mantenimiento de la actividad agraria hacia el futuro, a efectos de evitar el deterioro paisajístico y la desaparición de un sector básico para la subsistencia si llegara a fallar el turismo como fuente de ingresos.

Tal como establece el Plan Insular (art.4.2.1.5) los organismos públicos y en especial el Cabildo Insular, deberán establecer medidas para el mantenimiento de actividad agraria, para la conservación del carácter de paisaje de la isla.

Art.-62 Usos tolerados en el Suelo Rústico.

Como criterio general solo deben admitirse aquellos usos que necesariamente deban ubicarse en Suelo Rústico. Sin perjuicio de lo anterior, se permiten los siguientes usos:

1.- Los Sistemas Generales Insulares permitidos por el Plan Insular (cap.2º sección 3º del P.I.O.T.). Por su especial incidencia en el municipio hemos de destacar el Aeropuerto de Guacimeta.

2.- La caza sometida a las correspondientes disposiciones sectoriales.

Art.-63 Edificaciones permitidas en el Suelo Rústico.

En el Suelo Rústico, sin perjuicio de las limitaciones particulares a su categoría, solamente se aceptan las

edificaciones vinculadas a:

1.- Las explotaciones agrarias. A efecto de estas Normas se consideran edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias: Los almacenes de productos y aperos de la explotación, invernaderos, balsas y establos, que habrán de construirse con materiales y diseño tradicional.

2.- La conservación del medio físico y paisaje.

3.- El servicio al tráfico automovilístico.

4.- La residencia en la categoría de Suelo Rústico de Asentamientos Rurales.

5.- Instalación de Sistemas Generales Insulares previstos por el Plan Insular, previa justificación de la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico rural.

Se Prohíbe:

Se prohíbe la residencia, el alojamiento turístico, las industrias o las oficinas en Suelo Rústico exterior a los núcleos de población con las excepciones planteadas por estas Normas o en su defecto por el Plan Insular.

Art.-63.1. Condiciones de edificación de construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias.

Las condiciones de edificación y las que afecten al procedimiento de su aprobación, atenderán a lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Suelo Rústico de Canarias (Capítulo IV; Ley 5/1987)) y el Plan Insular de Ordenación.

Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a.- Condiciones generales:

- a.1.- Edificabilidad máxima $0,06 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- a.2.- Altura máxima 1 planta.
- a.3.- Retranqueos de cualquier lindero 10 m.

b.- Almacenes y establos:

- b.2.- Parcela mínima 10.000 m^2
- b.3.- Superficie máxima edificada 250 m^2
- b.4.- Longitud máxima de fachada 25,00 m.
- b.5.- Altura máxima 6,00 m.

edificaciones vinculadas a:

1.- Las explotaciones agrarias. A efecto de estas Normas se consideran edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias: Los almacenes de productos y aperos de la explotación, invernaderos, balsas y establos, que habrán de construirse con materiales y diseño tradicional.

2.- La conservación del medio físico y paisaje.

3.- El servicio al tráfico automovilístico.

4.- La residencia en la categoría de Suelo Rústico de Asentamientos Rurales.

5.- Instalación de Sistemas Generales Insulares previstos por el Plan Insular, previa justificación de la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico rural.

Se Prohíbe:

Se prohíbe la residencia, el alojamiento turístico, las industrias o las oficinas en Suelo Rústico exterior a los núcleos de población con las excepciones planteadas por estas Normas o en su defecto por el Plan Insular.

Art.-63.1. Condiciones de edificación de construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias.

Las condiciones de edificación y las que afecten al procedimiento de su aprobación, atenderán lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Suelo Rústico de Canarias (Capítulo IV; Ley 5/1987)) y el Plan Insular de Ordenación.

Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a.- Condiciones generales:

a.1.- Edificabilidad máxima 0,06 m²/m²

a.2.- Altura máxima 1 planta.

a.3.- Retranqueos de cualquier lindero 10 m.

b.- Almacenes y establos:

b.2.- Parcela mínima 3.000 m²

b.3.- Superficie máxima edificada 250 m²

b.4.- Longitud máxima de fachada 25,00 m.

b.5.- Altura máxima 6,00 m.

c.- Cuarto de aperos y construcciones destinadas a infraestructura hidrológica o eléctrica de la propia parcela:

- c.1.- Parcela mínima 3.000 m²
- c.2.- Superficie máxima edificada 20 m²
- c.3.- Altura máxima en cuarto de aperos 2,20 m.
- c.4.- No se permite más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la parcela.

d.- Invernaderos y cierros:

- d.1.- Parcela mínima 10.000 m²
- d.2.- Ocupación máxima 50%
- d.3.- Para superficies cubiertas de más de 250 m² será necesario la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Art.-64. Condiciones de las comunicaciones, infraestructuras y urbanización.

Las condiciones para la realización de elementos del sistema de comunicaciones e infraestructuras o de las obras de urbanización en Suelo Rústico se regirán por las siguientes determinaciones contenidas en los art. 69.1 al 69.6 de estas Normas.

Con estas normativas se pretende regular la implantación de las infraestructuras en el Suelo Rústico, de forma que eviten los riesgos potenciales de formación de núcleos de población.

Art.64.1 Implantación de nuevas infraestructuras.

Toda infraestructura nueva queda sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que debe de acompañar al proyecto y deberá incluir:

1.- Síntesis descriptiva del proyecto, incluyendo las fases, elementos y acciones de éste que puedan desencadenar impactos.

2.- Resumen de las alternativas examinadas por el promotor y razones de la elección.

3.- Descripción de los factores ambientales que pueden afectados por el proyecto.

4.- Descripción de los efectos importantes del proyecto sobre el medio.

5.- Descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y/o compensar los efectos negativos importantes.

6.- Un resumen no técnico relativo a las rúbricas mencionadas.

Art.-64.2 Viario en Suelo Rústico.

1.- Ambito de actuación.

Se incluyen aquí todos los caminos y pistas no catalogados por el P.I.O.T. como Sistemas Generales Insulares, estos serán considerados en su totalidad como Sistemas Generales Municipales.

2.- Trazado.

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

b) Las pistas del camino no superará los 3 m. de anchura, salvo en aquellos caso que se justifique su ampliación a 4 m.

c) En caminos y pistas de mayor utilización podrá disponerse, cada 500 m. aproximadamente, ensanchamientos laterales para parada y cambio de sentido.

En torno a las pistas podrán disponerse arcenes cuneta de 0,50 m. de ancho.

3.- Pavimentación.

a) En Suelo Rústico, excepto en los las áreas calificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural o en los complejos de equipamiento comercial y turístico en Suelo Rústico, los materiales a utilizar en las distintas capas del firme serán granulares, admitiéndose su estabilización con cemento u otros materiales. La propia base del firme servirá de pavimento, prohibiéndose la utilización de pavimentos asfáltico o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas, garantizandose el aspecto térreo de la capa de rodadura.

b) 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 viario de los núcleos rurales de población y complejos de equipamientos comercial y turístico en Suelo Rústico.

c) Se recomienda utilizar materiales cromáticamente afines al material geológico existente, para las carreteras y accesos no asfaltados.

Art.-64.3 Infraestructuras hidráulico-sanitarias en Suelo Rústico.

1.- Criterios generales.

1.1.- 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.

1.2.- Salvo en Suelo Rústico de Asentamiento Rural se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo fuera de la propia parcela, con excepción de Sistemas Generales Insulares o Municipales y conducciones de servicio a complejos de equipamiento comercial y turísticos.

2.- Instalaciones de abastecimiento de agua.

2.1.- El abastecimiento de todas las instalaciones en Suelo Rústico se resolverá mediante aljibes, excepto en Suelo Rústico de Asentamiento Rural y complejos de equipamientos, que podrán conectarse a la red del Consorcio.

3.- Sistemas de saneamiento y depuración.

3.1.- Todas las instalaciones comprendidas dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural y las edificaciones aisladas en Suelo Rústico 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.

3.2.- Los complejos de equipamientos comercial y turísticos en Suelo Rústico dispondrán de depuración biológica, integrada en las instalaciones mancomunadas cuando ello sea posible. Las reducciones de contaminación serán:

- | | |
|--------------------------|-----|
| a) DBO | 90% |
| b) Sólidos en suspensión | 90% |

Art.-64.4 Infraestructura eléctrica en Suelo Rústico.

1) Criterios generales.

1.1.- El criterio básico en el diseño de las instalaciones eléctricas será la minimización del impacto ambiental producidos por ellas.

1.2.- Se recomienda la utilización de energía solar y eólica, que se justifica, no tanto por el ahorro energético que ello pueda suponer, cuanto por minimizar el impacto debido al transporte de energía eléctrica.

2.- Instalación de infraestructuras eléctrica en Suelo Rústico.

Se establecen las siguientes directrices:

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

2.2.- La instalación de generadores eólicos requerirá Estudio previo de Impacto Ambiental, o la utilización de determinados modelos aprobados por el Cabildo Insular.

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

3.- Tendidos eléctricos.

Se determina:

3.1.- 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.

3.2.- El trazado de líneas aéreas se realizará conforme a las determinaciones establecidas en el artº 40.

4.- Transformadores.

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

Art.-64.5 Alumbrado público en Suelo Rústico.

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.

Determinaciones:

1.- En todo el Suelo Rústico, excepto en el Suelo Rustico de Asentamiento Rural y en los complejos de equipamiento comercial y turístico en Suelo Rústico se prohíbe la iluminación de caminos fuera de la propia parcela, así como la instalación de cualquier tipo de tendido dedicado a tal fin.

2.- En los complejos de equipamiento comercial y turístico en Suelo Rústico se permitirá iluminar únicamente el acceso desde la carretera, con red subterránea.

3.- En las áreas calificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural se permitirá un alumbrado de referencia, fuera de la parcela, aprovechando, cuando ello sea posible, los mismos postes del tendido eléctrico.

4.- Se autoriza el alumbrado de referencia adosado a la propia edificación.

Art.-64.6 Telefonía.

Determinaciones:

1.- En edificaciones en medio rural, el suministro telefónico será opcional, salvo en las áreas de complejos de equipamiento en comercial y turístico en Suelo Rústico, donde será obligatorio.

2.- Cualquier tendido aéreo requerirá Estudio de Impacto Ambiental, donde se incluyan condicionantes claras al proyecto, para organizar la integración ambiental.

3.- Será de aplicación las determinaciones contenidas en el artº 44.1 de estas Normas para líneas aéreas telefónicas.

Capítulo XIII.- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO. NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.

Art.-65 Las categorías del Suelo Rustico.

En función de la aplicación del Plan Insular de Ordenación Territorial se establecen las siguientes categorías del Suelo Rústico :

a) Suelo Rústico potencialmente productivo:

- a.1 Minero- basalto para machaqueo (S.R.P.P.- M).
- a.2 Agrícola- Vegas (S.R.P.P.- V)

b) Suelo Rústico de protección:

b.1 De valor natural ecológico.

- b.1.1 El Jable. (S.R.P.-J)
- b.1.2 Malpaises. (S.R.P.- MALP.)

b.2 De valor paisajístico.

- b.2.1 Paisajes singulares. (S.R.P.-PS)
- b.2.2 Conos volcánicos. (S.R.P.-CV)

c) Suelo Rústico de litoral. (S.R.L.)

d) Suelo Rústico de asentamiento rural.

Art.-66 Suelo Rústico potencialmente productivo.

Lo constituye el suelo objeto de algún tipo de aprovechamiento productivo.

1.- Minero- basalto para machaqueo.

1.1.- Solamente se podrá extraer áridos de las zonas marcadas en esta categoría con las excepciones y condiciones definidas a continuación.

1.2.- Las extracciones se realizarán de tal manera que sean poco o nada visibles desde la carretera Arrecife- Yaiza. Para ello se procederá a la instalación de pantallas visuales, ya sean naturales (realizando la explotación en los barrancos paralelos a la carretera) o artificiales (instalando pantallas verdes urbanísticas).

1.3.- Se seguirá escrupulosamente las emisiones de

polvo a la atmósfera, realizando el tratamiento de los materiales y voladuras por vía húmeda.

1.4.- No se permitirá abrir nuevas canteras hasta que la existente esté agotada.

1.5.- Para la puesta en explotación de nuevas canteras será necesaria la presentación de Estudio de Impacto Ambiental, regulado por el R.D.L. 1.302/1.986, R.D. 1.131/1.988 y Ley Canaria 11/1.990, de 13 de julio. Este documento será informado por la Dirección General de Medio Ambiente y precisará de la autorización de la Dirección General de Urbanismo, en los términos establecidos en la Ley 5/1.987. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones exigidas por la legislación específica.

2.- Agrícola- Vegas.

2.1.- El criterio general de estas zonas es el de mantener y potenciar su uso agrícola.

2.2.- Solo se permitirán las edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias; se consideran como tales:

- almacenes de productos y aperos de la explotación.
- invernaderos.
- balsas y establos.

Su construcción se hará con materiales y diseño tradicional en el medio rural; Siendole de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 63 de estas Normas.

Art.-67 Suelo Rústico de protección.

1.- De valor natural ecológico.

Es criterio básico de Plan Insular y de estas Normas en estas zona la conservación de los elementos y procesos a que deben su valor.

En Suelo Rústico de protección zonas de valor natural ecológico a efecto de estas Normas se consideran dos categorías:

- a.- El Jable. (S.R.P.-J).
- b.- Malpaises. (S.R.P.- MAL).

1.1.- Suelo Rústico de protección - El Jable.

1.1.1.- En esta categoría es fundamental preservar el proceso de transporte natural de jable desde la bahía de Penedo hasta la costa de Guasimeta.

1.1.2.- Se propiciará sin restricciones la agricultura tradicional, evitándose la reutilización de materiales de desecho, cajas de madera o plásticos, cartones etc. como barreras de cortaviento.

1.1.3.- Son compatibles las actividades de excursionismo, contemplación y recreativos al aire libre, sin ningún acondicionamiento.

1.1.4.- No se aceptará ningún tipo de edificios o instalaciones públicas o privadas, ni cualquiera otro obstáculo permanente que impida el movimiento natural de la arena empujada por los vientos alisios.

1.1.5.- Se prohíbe la extracción de jable para la construcción.

1.2.- Suelo Rústico de protección- Malpaises.

1.2.1.- Estas formaciones deben conservarse en su totalidad, por su interés científico y paisajístico.

1.2.2.- Se propiciará el uso científico y recreativo si bien limitado a los itinerarios y puntos concretos que determine el Plan Rector de Uso y Gestión, que deba hacerse al estar incluidos en la Ley de Declaración de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1.1.3.- Son incompatibles todas las actividades que requieran movimientos de tierras así como infraestructuras aéreas. Los únicos edificios aceptados son los destinados a la gestión del espacio protegido y a la acogida de visitantes en los puntos de visitas turística.

2.- Zonas de valor paisajístico.

En el Suelo Rústico de protección: zona de valor paisajístico a efecto de estas Normas se consideran dos categorías:

a.- Paisajes Singulares. (S.R.P.- PS).

b.- Conos Volcánicos. (S.R.P.- CV).

2.1.- Suelo Rústico de protección - Paisajes Singulares.

2.1.1.- Incluye esta categoría zonas cuyo factor común

es el de su calidad visual, de la que son elementos fundamentales los cultivos. El mayor riesgo que corren es el del abandono de los cultivos, por lo que debe propiciarse la continuidad de la agricultura.

2.1.2.- Son incompatibles con su conservación la construcción de edificio e infraestructuras aéreas así como toda obra que requiera movimiento de tierras. Cuando por razones de interés público se exijan, dichas obras deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. En esta E.I.A. se orientará a predecir, valorar y prevenir los efectos directos sobre el paisaje y los indirectos a través del abandono de las prácticas agrícolas.

2.1.3.- Se considera compatible el uso recreativo de estos paisajes por lo que se recomienda propiciar accesos escénicos a miradores.

2.2.- Suelo Rústico de protección - Conos Volcánicos.

2.2.1.- Ningún tipo de actuación es admisible en ellos. a no ser las de estudio e investigación. Cuando razones de interés público exijan alguna instalación (como ocurre en Montaña Mina) deberán someterse a Evolución de Impacto Visual y Paisajístico y localizarse preferentemente en los conos ya ocupados.

Art.-68 Suelo Rústico de Litoral y costero.

Se han incluido en esta categoría las zonas litorales del Municipio. Estas Normas asumen toda la filosófica de la vigente Ley de Costas.

Se determina:

1.- Toda actuación en la zona costera estará en lo dispuesto en la vigente Ley de Costas.

2.- En la zona de servidumbre de protección se prohíbe:

- La edificación para residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte.
- Las actividades que impliquen destrucción yacimientos de arena.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- Los vertidos sólidos, escombros y aguas sin depurar.

- La publicidad exterior visual y acústica.
- Cerramientos.

3.- En la zona de protección de obras solamente se permitirán las instalaciones y actividades que autorice la Administración del Estado de acuerdo con la Ley de Costas.

4.- Los cultivos y plantaciones se practicarán libremente en la zona de protección a condición de respetar la servidumbre de tránsito prevista en la Ley de Costas.

5.- Las edificaciones de servicio de playas se ubicarán preferentemente fuera de ellas.

6.- En las playas se prohíbe el estacionamiento de vehículos, los campamentos y las acampadas.

7.- En el dominio público marítimo-terrestre se prohíbe la publicidad visual, acústica y audiovisual.

8.- Cualquier actuación en el dominio público marítimo-terrestre requerirá, para que la Administración resuelva sobre ella, una previa evaluación de sus efectos sobre él.

9.- Todo vertido líquido requiere autorización de la Administración competente. Los vertidos sólidos se prohíben taxativamente.

Art.-69 Suelo Rustico de asentamientos rurales.

Está integrado por aquellas unidades de población ya sean ligadas a un núcleo urbano o fuera del mismo, que posean un cierto grado de agrupamiento y con tendencia a formar núcleos de población, estando vinculadas a explotaciones agrícolas de pequeña importancia o minifundios. No pudiéndose, ni se justifica, su inclusión como suelo urbano.

En la documentación gráfica de las Normas se señalan los servicios y dotaciones que estos núcleos poseen y las zona de reserva para tal fin.

Las normas de procedimiento para la edificación en estos núcleos pasan por la iniciación del expediente ante el Ayuntamiento de San Bartolomé, quien a su vez lo trasladara a la Consejería de Política Territorial para la autorización de la misma.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- La parcela mínima para iniciar el expediente se

cifran en 500, 1.000 ó 2.000 m² dependiendo del tipo asignado, inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del iniciador del expediente.

2.- El proyecto conllevará la necesaria preparación del terrenos dentro de la parcela, para el establecimiento de huerto, semillero o jardín para disfrute particular, así como invernadero o pequeña granja en aquellas explotaciones industriales que necesariamente se exigirá proyecto separativo de la edificación que se pretenda establecer. Será obligatorio el ajardinamiento o enarenado de las zonas de la parcela libres de edificación.

3.- Previo a la iniciación de los trabajos será necesaria la preceptiva Licencia Municipal (tanto de la edificación residencial como de la explotación agrícola-ganadera en su caso) que fijará el tiempo máximo para la conclusión de las obras.

4.- Será especialmente tenido en consideración aquellas edificaciones que resulten ser la primera residencia de un titular, mediante certificación correspondiente.

5.- Deberán cumplir las Ordenanzas Generales que determinen estas Normas.

6.- Los muros de cerramiento serán en piedra natural ó enfoscados y pintados de blanco prohibiéndose los acabados en bloques de hormigón vistos. La altura máxima de éstos será de 80 cms.

7.- La posibilidad de edificar queda limitada a las parcelas que tengan acceso directo a través del viario establecido en las Normas. La apertura de nuevos viales requerirá la Modificicación Puntual de las Normas Subsidiarias.

8.- Se permitirán talleres artesanales domésticos pequeños comercios cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Sus condiciones serán las de las vivienda con las limitaciones que imponga el cumplimiento de las condiciones ambientales (ruidos, emisión de humos) contempladas por las Normas, en su defecto por el Plan Insular o en las normativas sectoriales correspondientes.

Se limita su superficie a 250 m² edificables, no pudiendo sobrepasar la superficie destinada a estos usos el 50% de la superficie total edificable de la parcela.

Dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (S.R.A.R.) distinguiremos en estas Norma Subsidiarias tres tipos:

1.- S.R.A.R.- I

a.- Tipología: edificación aislada tradicional de los pueblos de la isla.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Parcela mínima: 500 m²

b.2.- Edificabilidad: 0,40 m²/m²

b.3.- Ocupación: 40%

b.4.- Altura máxima: 1 planta ó 4 m.

b.5.- Retranqueos: 5 m. a vial o camino y 2,50 m. a linderos.

2.- S.R.A.R.- II

a.- Tipología : edificación aislada tradicional de los pueblos de la isla.

b.- Condiciones de edificación.

b.1.- Parcela mínima: 1.000 m².

b.2.- Edificabilidad: 0,20 m²/m².

b.3.- Ocupación: 20%

b.4.- Altura máxima: 1 planta ó 4 m.

b.5.- Retranqueos: 10 m. a vial o camino y 5 m. a linderos.

3.- S.R.A.R.- III

a.- Tipología: edificación aislada tradicional de los pueblos de la isla.

b.- Condiciones de edificación.

b.1.- Parcela mínima: 2.000 m².

b.2.- Edificabilidad: 0,10 m²/m².

b.3.- Ocupación: 10%

b.4.- Altura máxima: 1 planta ó 4 m.

b.5.- Retranqueos: 10 m. a vial o camino y 5 m. a linderos

4.- Ordenanzas comunes.

a.- Dotación de aljibe con reserva para 10 días.

b.- Se prohíbe expresamente las tipologías turísticas como, apartamentos, chales, villas, etc.

c.- No se autorizará la instalación de industrias.

d.- Se tolerarán los talleres de artesanía, centros

culturales aislados. escuelas , casas de reposo, comercios y restaurantes. Se prohíben todos los restantes usos.

e.- Se deberá prever dentro de la parcela una plaza de aparcamiento, esta puede ser cubierta o descubierta.

TITULO 6º - PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Capítulo XIV.- GENERALIDADES.

Art.-70 Condiciones generales de la edificación.

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

Los contenidos de este Título se ajustarán a las determinaciones que al respecto contiene el Plan Insular (Capítulo 5.5) y Decreto de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre condiciones de habitabilidad (Decreto 47/1991), cuyos contenidos prevalecerán ante cualquier discrepancia u omisión de las Normas.

Art.-70.1 Posibilidad de edificar.

La posibilidad de edificar en un terreno está condicionada por su clasificación y su calificación urbanística en las Normas Subsidiarias, y sometida a la oportuna licencia.

Art.-70.1.1. Posibilidad de edificar en Suelo Rústico.

En Suelo Rústico solo cabrá la edificación que cumpla los requisitos establecidos por el Régimen de dicho Suelo por las Normas Subsidiarias, o en su defecto por el Plan Insular.

Art.-70.1.2. Posibilidad de edificar en Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Apto para Urbanizar son edificables los terrenos con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados y que cumplan las condiciones de solar.

Art.-70.1.3. Posibilidad de edificar en Suelo Urbano

En el Suelo Urbano son edificables las parcelas que estén así clasificadas por las Normas Subsidiarias, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas por la normativa municipal, debiendo disponer de acceso directo a través del viario establecido en las Normas.

Capítulo XV.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

Art.-71 Definiciones.

- 1.- Parcela: Porción de suelo urbano.
- 2.- Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para la edificación, además de las establecidas en el artículo 14 de la Ley de Suelo (1/1992).
- 3.- Suelo edificable: Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales .
- 4.- Parcela mínima: Es la parte del solar que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en cada zona.
- 5.- Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 6.- Superficie de parcela: Se entiende como tal la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- 7.- Alineaciones: La línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación adjuntos a la misma sea privada o pública y los dedicados a viales o espacios libres de dominio público.
- 8.- Rasante: Es el perfil del encintado de la vía pública o terreno, en su caso con respecto al cual se mide la altura de la edificación.

Art.-71.1 Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán las segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan con las condiciones señaladas por el planeamiento y su acceso rodado sea el fijado por las Normas . Las parcelas de dimensiones igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Art.-71.2 Condiciones para la edificación de una parcela.

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

- a) Condiciones de planeamiento: tener aprobado defini-

tivamente el planeamiento que las Normas señalen para el desarrollo de esta área y estar calificado como edificable.

b) Condiciones de urbanización. En el Suelo Urbano o en Suelo Apto para Urbanizar 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 de Asentamiento Rural, la parcela habrá de cubrir los requisitos expresados por el Plan Insular para este tipo de suelo y que recogen las Normas Subsidiarias.

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 de dimensiones fijadas por las Normas en relación a superficies y linderos.

Capítulo XVI.- DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICION Y OCUPACION DEL EDIFICIO.

Art.-72 Separación a linderos.

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

Art.-73 Retranqueos.

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

Con carácter general no se permitirán ningún tipo de edificación sea esta aérea o subterránea, excepto en las zonas de retranqueos que no den a viales, donde se permitirán construcciones de servicios del edificio tales como escaleras abiertas, cuartos de basuras, aljibes etc., separandose al menos 2 m. del lindero.

Art.-73.1 Tratamiento de los retranqueos a viales.

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

En los retranqueos a calles se dispondrá de un arbolado con especies de copa alta a razón de un ejemplar por cada cinco metros cuadrados de superficie de la franja de retranqueo, con independencia de las plantaciones de especies bajas o arbustos que se estimen convenientes.

Será obligatorio la presentación dentro del proyecto de edificación de un plano de arbolado de la franja de retranqueo a calles.

Art.-74 Separación entre edificios.

Es la distancia que separa sus fachadas, tanto se están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes.

Art.-75 Fondo edificable.

Señala la posición de 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.

Art.-76 Coeficiente de ocupación.

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

Art.-77 Agrupación de edificaciones en la misma parcela.

Para las zonas residenciales se determina:

a) Se prohíbe las agrupaciones que configuren una tipología en patio de manzana cerrados en todo su contorno, se permiten tipologías en U ó L.

b) La longitud máxima de fachada no será superior a 30 metros.

c) La separación entre bloques será igual a la altura de la edificación y como mínimo cinco metros.

Capítulo XVII.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Art.- 78 Superficie edificable o edificabilidad.

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

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

a) Estar destinadas a usos vivideros, entendiéndose 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.

Art.-79 Superficie construida.

Se entiende como tal la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidos dentro de los límites definidos por la línea perimetrales de fachada, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras en su caso.

A efecto de estas Normas no computarán como superficie construida:

a) Los sótanos.

b) Las construcciones toleradas sobre cubierta.

c) Los cuerpos solados, miradores o terrazas que estén abiertos en más de un 50%.

Art.-80 Volumen construido.

Suma de los productos de la superficie de cada una de las plantas por la altura de las mismas, medidas al nivel de suelo o cubierta según los casos. A efecto de estas Normas no se computará el volumen ocupados por los sótanos.

Art.-81 Superficie útil.

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos excluyendo la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la edificación, sean estos fijos o móviles, elementos estructurales, canalizaciones y conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como terrazas, balcones, tendedores o similares que estén abiertos en más del 50%. No se consideran los espacios con altura inferior a 1,50 m.

Art.-82 Volumen útil.

Es el producto de la superficie útil por la altura media libre de suelo a techo.

Art.-83 Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable. Viene especificada en m²/m².

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como señalamiento de una edificabilidad máxima.

Se distingue dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: es la relación entre la superficie total de 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.

Capítulo XVIII.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Art.-84 Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se regulará mediante dos parámetros:

a) Altura máxima: es la altura en metros permitida en el punto que se establezca para su medición.

b) Número máximo de plantas: es el número entero de plantas permitido.

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 las 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.

Art.-84.1 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.

Art.-84.2 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.

Art.-84.3 Altura en número de plantas.

Es el número máximo de plantas permitidas por encima de la rasante, incluidas la planta baja, debiéndose medir en cada fachada y punto del terreno en contacto con la edificación, incluso en los escalonamientos o en ladera. Con carácter general se fija en dos el número máximo de plantas.

Según la edificación sea escalonada o en ladera el número de plantas se medirá:

a) Edificación escalonada: la vertical por cualquier punto del terreno no podrá contar con mayor número de plantas que el fijada, excluyendo el sótano cuando éste no compute.

b) Edificación en ladera: se medirá en el punto medio de la fachada correspondiente. Si la longitud de fachada fuese superior a 20 m. se medirá la altura en tramos 20 m. de longitud máxima.

Art.-85 Construcciones por encima de la altura.

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

- a) Las vertientes de las cubiertas si las hubiera.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 2,50 m.
- 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.

Art.-86 Altura y altura libre de piso.

1) Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superior de los forjados de dos plantas consecutivas.

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.

Art.-87 Edificaciones bajo rasante. Sótanos y semisótanos.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50% 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 en laderas, las plantas que tengan una fachada de al menos dando a un espacio libre un una altura superior a 1,50 m.

b) Semisótano: es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de la 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 efectos de medición de alturas y

edificabilidad.

Art.-88 Edificaciones sobre rasante.

a) Planta baja: planta en que más del 50% de la superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

b) Entreplanta: planta que en su totalidad tiene el forjado del 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% de la superficie útil del local.

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

d) Atico: ultima planta del 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 fachada del edificio.

e) 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.

Capítulo XIX.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

Art.-89 Condiciones de calidad e higiene.

Condiciones de calidad e higiene en la edificación son las establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art.-90 Aislamiento térmico y acústico.

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

Art.-91 Pieza habitable.

Será aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas.

No podrán instalarse piezas habitables en sótanos.

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

Art.-92 Ventilación e iluminación de piezas.

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

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión de gases, dispondrán de conductos independientes par su eliminación.

Art.-93 Patios.

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, abierto o cerrado.

b) Patio de manzana.

c) Patio inglés.

Art.-93.1 Dimensiones de los patios.

Patios en viviendas unifamiliares: la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de 3,00.

Según los usos del local las dimensiones mínima de patios serán:

Piezas habitables: H/3, como mínimo 3,30 m.

Cocina: H/4, como mínimo 3,00m.

Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos:
H/5, como mínimo 3,00 m.

Capítulo XX.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art.-94 Dotación de agua potable.

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 un dotación mínima de 150 l/hab.y día, debiéndose prever una reserva superior a dos días.

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

Art.-95 Dotación de energía eléctrica.

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

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

En todo edificio se exigirá la disposición de un cuarto de contadores y la puesta a tierra de las instalaciones y estructuras.

Art.-96 Dotación de energías alternativas.

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.

Art.-97 Telefonía.

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

Art.-98 Evacuación de aguas pluviales.

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

Art.-99 Evacuación de aguas residuales.

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

Art.-100 Evacuación de humos.

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

Art.-101 Evacuación de residuos sólidos.

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.

Art.-102 Dotación de aparcamientos.

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

La dimensión mínima de una plaza de aparcamiento será de 5,00 x 2,20 m.

Art.-103 Garajes.

a) 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 no podrá desarrollarse ninguna actividad.

b) Los accesos a garaje podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatonales.

c) Las pendientes no sobrepasarán el 16% en rampas rectas y 12% en rampas curvas, medidas por la línea media.

d) La altura mínima será de 2,00 m., medidos en cualquier punto de su superficie.

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

por hora.

Art.-104 Aparcamiento en los espacios libres.

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% de aquellos.

Capítulo XXI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art.-105 Acceso a la edificación.

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.

Art.-106 Escaleras.

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

b) El rellano de la escalera 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.

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

Art.-107 Supresión de barreras arquitectónicas.

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

Art.-108 Prevención de incendios.

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.

Capítulo XXII.- CONDICIONES AMBIENTALES.

Art.-109 Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualesquiera que sea la actividad que albergue sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisiones de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

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 el Ayuntamiento su aplicación no represente una desviación importante de los objetivo de las mismas. 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 .

En todo caso se cumplirán las condiciones que las condiciones que se establecieron 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.

Art.-110 Compatibilidad de actividades.

1) En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2.414/1.961, de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección prevención necesarias.

2) 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 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 hubiese, 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.

g) Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviesen establecidas.

Art.-111 Lugares de observación de las condiciones.

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 se la actividad en única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Art.-112 Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

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 perturbaciones.

Art.-113 Transmisión de ruido.

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

Su medición se efectuará en los lugares de observación señalados anteriormente (Artº 111) 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:

EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (db A)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial	70	50
Serv.Urbanos de admtivos		
Actividades comerciales	65	55
Residencia		
Servicios terciario no comer.	55	45
Equipamiento no sanitario.		
Equipamiento sanitario.	45	35

INTERIOR DE 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

Art.-114 Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el art. 111. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura de la edificio y del suelo del local para todo aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación de 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:

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art.-115 Deslumbramientos.

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

Art.-116 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

a) 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) 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.

c) 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.

d) En partícula, 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 combustible sólido, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art.-117 Vertidos industriales.

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

b) Las instalaciones industriales que produzcan verti-

dos 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.

Capítulo XXIII.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Art.-118 Condiciones estéticas de la edificación en los núcleos de población.

Las edificaciones deberán de estar de acuerdo con el entorno urbano y paisajístico que las rodea. El estilo arquitectónico de las construcciones deberá ser de líneas sencillas, recogiendo el espíritu de la Arquitectura Autóctona de Lanzarote, para ello se determina:

1.- FACHADAS: serán de piedra natural de la zona y/o enfoscados pintados de blanco.

No se pintará nunca sobre la piedra natural.

Todas las fachadas se tratarán con los mismos criterios de composición y materiales que la principal.

2.- MEDIANERIAS: Las medianerías que pudieran aparecer como consecuencia de los retranqueos permitidos serán un elemento de diseño del edificio. Los materiales empleados serán de la misma calidad que los empleados en sus fachadas. Será de cada propietario el tratamiento adecuado de sus medianerías correspondientes.

3.- CUBIERTAS: Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendientes inferiores al 60% y pintadas de blanco.

Se prohíbe los remates en teja, pizarra o fibrocemento, etc. y dejar el descubierto el impermeabilizante de la cubierta.

La cubierta nunca se rematará en alero.

No se utilizará la cubierta inclinada cuando los paramentos en que se apoyan disten menos de 3 m.

4.- SALIENTES Y VUELOS: Los balcones, miradores y cuerpos volados seguirán el tipo de composición y construcción tradicional.

La longitud máxima del saliente con respecto a perímetro de fachada será el 50% de la misma.

No se permitirán vuelos superiores a 1 m. cuando den sobre espacios libres transitables, la altura mínima libre sobre la rasante será de 3,40 m.

Capítulo XXIII.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.

Art.-118 Condiciones estéticas de la edificación en los núcleos de población.

Las edificaciones deberán de estar de acuerdo con el entorno urbano y paisajístico que las rodea. El estilo arquitectónico de las construcciones deberá ser de líneas sencillas, recogiendo el espíritu de la Arquitectura Autóctona de Lanzarote, para ello se determina:

1.- FACHADAS: serán de piedra natural de la zona y/o enfoscados pintados de blanco. Se permitirá el uso del mármol como acabado de fachadas en las misma tonalidad que para los enfoscados.

No se pintará nunca sobre la piedra natural.

Todas las fachadas se tratarán con los mismos criterios de composición y materiales que la principal.

2.- MEDIANERIAS: Las medianerías que pudieran aparecer como consecuencia de los retranqueos permitidos serán un elemento de diseño del edificio. Los materiales empleados serán de la misma calidad que los empleados en sus fachadas. Será de cada propietario el tratamiento adecuado de sus medianerías correspondientes.

3.- CUBIERTAS: Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendientes inferiores al 60% y pintadas de blanco.

Se prohíbe los revestimientos en tela, pizarra, fibrocemento, etc. y dejar el descubrimiento del impermeabilizante de la cubierta.

La cubierta nunca se dematará en alero.

No se utilizará la cubierta inclinada cuando los paramentos en que se apoyan disten menos de 3 m.

4.- SALIENTES Y VUELOS: Los balcones, miradores y cuerpos volados seguirán el tipo de composición y construcción tradicional.

La longitud máxima del saliente con respecto a perímetro de fachada será el 50% de la misma.

No se permitirán vuelos superiores a 1 m. cuando den sobre espacios libres transitables, la altura mínima libre sobre la rasante será de 3,40 m.

Se prohíbe las terrazas salientes tipo bañera.

5.- CARPINTERIAS: Puertas, ventanas, balaustres, etc. serán preferentemente de madera barnizada o pintada en color verde, azul (zona costera) o blanco. Se podrá utilizar la carpintería de PVC o de aluminio lacada en los colores especificados anteriormente.

6.- PORTALES, ESCAPARATES, TOLDOS ETC.: Seguirán los criterios compositivos del edificio al que pertenecen, debiendo cumplir la ordenanza específica contenida en estas Normas.

7.- CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA: Por encima de la altura estipulada solo se permitirán:

- Chimeneas tradicionales, depósitos de agua, instalaciones de energías alternativas que deberán tratarse con el conjunto del edificio y armonizar con él.

- Cajas de escaleras, estas deberán retranquearse al menos 1,50 m del paramento de fachada, siendo su cubierta siempre horizontal.

8.- CERRAMIENTO DE PARCELAS. Se construirán acabados en piedra natural o enfoscados y pintados de blanco. Se prohíbe los acabados en bloques de hormigón visto. La altura máxima de los cerramientos será de 80 cm.

Art.-119 Ordenanza para la instalación de rótulos.

1.- Todos los rótulos habrán de estar adosados a las fachadas, salvo los que se instalen en las pérgolas que podrán colocarse en sus frontis.

2.- El número máximo de rótulos por local será de uno.

3.- Las dimensiones máximas de los rótulos serán las siguientes:

- Longitud: la mitad de la longitud de las fachadas en la que se pretenda instalar el rótulo.

- Altura: 1/8 de la altura del paño de fachada en la que se pretende instalar.

- En ningún caso las dimensiones máximas del rótulo o letras anunciadoras, superarán las dimensiones de 4,00 X 0,60 metros.

4.- No se permitirán rótulos luminosos con luces destellantes o intermitentes.

5.- En los rótulos no luminosos, solo se permitirá la utilización de los siguientes materiales: metal, madera , piedra ó material cerámico.

6.- A la solicitud de licencia para instalación de rótulos se deberá acompañar un diseño del mismo con indicación de sus dimensiones. Dicho diseño será correctamente dibujado y firmado por el solicitante de la licencia.

7.- No se permitirán luces fijas o destellantes en los entornos de los locales, incluso en terrazas.

8.- No se permitirán pizarras informativas en zonas exteriores a los locales.

9.- No se permitirá la instalación de rótulos en banderolas o sobre postes que lo eleven por encima de la fachada o lugar donde están instalado.

10.- No se permitirán rótulos informativos, que indiquen la situación del local, a excepción del autorizado.

11.- No se permitirán la instalación de banderas con anagramas, inscripciones, etc. que posean publicidad o información de locales, sociedades, empresas etc.

12.- Se prohíbe cualquier tipo de información publicitaria en las vías públicas o zonas comunes de los centros comerciales.

13.- Se prohíbe la instalación de rótulos formando dos o más ángulos y que lo dividan para ser orientados en dos o más direcciones.

14.- Se prohíbe la instalación de carteles, papeles, rótulos, etc. salvo en los lugares autorizados y adecuados para ello.

15.- En el caso de poseer el mismo local, autorización para rótulo y toldo, éste último no podrá poseer anagramas, inscripciones, etc. que denoten publicidad.

16.- Se prohíbe la instalación de rótulos o carteles portátiles.

17.- En lugares como centros comerciales. se habilitarán espacios especiales para la instalación de rótulos, los cuales cumplirán en todo momento con la ordenanza en vigor.

18.- Se prohíbe en los centros comerciales cualquier otro tipo de información publicitaria sobre locales, sociedades, empresas, etc. en lugares distintos a los mencionados en el punto anterior.

19.- Los rótulos irán situados a una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante de la entrada del local, la calle o terreno.

20.- Se prohíbe toda clase de muestras o anuncios en las medianeras que queden al descubierto.

21.- No se instalarán en azoteas, terrazas ó esquinas.

Art.-120 Ordenanza para la instalación de pérgolas, marquesinas y toldos.

- En las pérgolas y marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente a la vía pública, en aquellos lugares que se permita, podrá ser igual o 1/3 del ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

- No podrán poseer celosías o elementos decorativos sino simplemente su estructura cubierta.

- Se prohíbe la impermeabilización de su cubierta con elementos de mala calidad o aspecto.

- Deberán estar en todo momento en perfecto estado de conservación, cuidado y aspecto, así como de limpieza.

- No podrán ser instalados a linderos ni en zonas públicas en las que se observe su obstáculo por el paso de peatones, vehículos, etc.

- Los materiales que se admiten son la madera en su color natural barnizada; el aluminio lacado ó PVC en verde, azul o blanco.

- Se prohíbe su utilización para equipos de sonido, luces o carteles o cualquier otro salvo los permitidos para la instalación de rótulos autorizados.

- Se autoriza un vuelo máximo de 0,50 m. en sus extremos.

- En los centros comerciales, se prohíbe su instalación en zonas distintas a la de los locales que la solicitan.

- Para su solicitud, se deberán presentar planos de

planta, y alzado a escala y correctamente delineados. en los que se hará especial referencia:

- Instalación respecto de las zonas de retranqueo.
- Espacios públicos, aceras, escaleras, puertas y sillas, otros locales adyacentes.
- En los lugares donde existiera comunidad de vecinos, será imprescindible la autorización de ésta para la instalación solicitud de licencia.
- Se prohíbe el cambio de rasante de las entradas de los locales para la instalación de pérgolas en terrazas.
- En caso de instalación de uno de los elementos que nos ocupa (pérgolas, marquesinas, todos), se prohíbe el cierre lateral y frontal de las pérgolas o marquesinas.
- Se prohíbe la instalación de elementos colgantes en pérgolas y marquesinas.
- En todos se aplicará los mismos criterios anteriores, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m.
- Se prohíbe el apoyo a calzadas o aceras.

TITULO 7º CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo XXIV.- DEFINICIONES, TIPOS DE USOS Y CLASE DE OBRAS.

Art.-121 Condiciones generales de los usos. Definición.

Las Condiciones Generales de los usos son aquellas que deben cumplir las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que así lo permita estas Normas.

Art.-122 Uso de la edificación.

Los usos a considerar dentro del ámbito de las presentes Normas se clasifican en:

a.- RESIDENCIAL.

b.- INDUSTRIAL.

c.- DOTACIONAL.

Art.-123 Clases de obras de edificación.

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

1.- Obras en los edificios.

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.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse, de modo individual o asociados 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 funcionamiento 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 la estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de 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:

d.1.- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50% de la superficie edificable del inmueble.

d.2.- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del 50% de la superficie edificable del inmueble.

d.3.- 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:

e.1.- Obras de reestructuración parcial: cuando la obra que se realiza cubra 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 respeto

a las condiciones establecidas en las Normas.

e.2.- 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, las obras 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 fachada. 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.

Comprende 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 afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

g) Obras de demolición.

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

- 1) Demolición total.
- 2) Demolición parcial.

h) Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

h.1) Obras de reconstrucción: tiene por objeto la reposición mediante nueva reconstrucción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

h.2) 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.

h.3) Obras de ampliación: son las que las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de la

edificaciones existentes.

Art.-124 Uso Residencial.

Se considera incluido en este grupo las edificaciones destinadas de cualquier tipo o tamaño que sirvan para proporcional residencia habitual o estacional de las personas, distinguiremos dos 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.

Art.-124.1 Directrices.

Le serán de aplicación las condiciones que se señalan en las Normas para edificios de obra nueva o de reestructuración .

Serán de obligado cumplimiento la normativa contenida en el Decreto 47/1995 por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de habitabilidad.

Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a las disposiciones correspondientes.

Art.-125 Vivienda exterior.

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

Art.-126 Programa de vivienda.

1.- Se entiende por 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.

2.- Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones superficiales y dimensionales mínimas. Estas parámetros y nunca podrán ser inferiores a

los mínimos establecidos en el Decreto 47/1991 de la Comunidad Autónoma de Canarias por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor de catorce (14) m²; sus lados tendrá una longitud libre de , al menos, doscientos setenta cms. por trescientos cms; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor a tres mts.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de catorce mts. cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

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

d) Cocina: tendrá una superficie útil no menor que siete mts. cuadrados; los lados tendrán unas longitudes libres mínimas de ciento sesenta cms por doscientos cincuenta cms. Dispondrán de bancada mínima en que se podrán situar los aparatos de refrigeración, fregadero y cocción. Deberán de disponer almacenaje a razón de 0,30 m² por persona.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ochos mts cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce mts. cuadrados, sus lados tendrán unas longitudes libres no menores de doscientos cuarenta cms.

g) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie mínima de siete mts. cuadrados, sus lados tendrán longitudes libres mínimas de ciento noventa por doscientos cincuenta cms..

h) Cuarto de baño: tendrá una superficie superior menor de tres mts. cuadrados, las dimensiones mínimas de sus lados serán de ciento cuarenta por ciento noventa cms. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño ó aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde 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.

Los aseos tendrán dimensiones mínima cien por ciento cincuenta cms, dispondrán como mínimo de inodoro y lavabo.

i) Armarios ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una superficie mínima de 0,50 m² por persona.

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco cms. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta cms. siempre que la longitud no supere los treinta cms. 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 cms, por ciento ochenta cms.

k) 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 mts. cuadrados de superficie (dimensiones mínimas 1,70 x 1,00 m.) destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da al frente del mismo, estará dotado de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

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

m) Accesos comunes:

1.- En edificios colectivos se accederá a cada vivienda desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2.- Los desniveles se salvarán con rampas del 8% de pendiente máxima o escaleras de ancho mínimo de 100 cms. para grupos de menos de 10 viviendas, de 110 cms entre 10 y 30 y con dos escaleras de 100 cms. para más de 30 .

3.- Para promociones de más de 30 viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválido establecida en el R.D. 355/1.980 de 25 de enero.

n) Dotación de aparcamientos: se dispondrá de una unidad de aparcamiento por vivienda. Serán de obligado cumplimiento lo establecido en el Anexo I, del Decreto 47/1.991 referente a las condiciones específicas de garages.

Art.-127 Uso industrial.

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 de él.

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

La superficie destinada a este uso no podrá sobrepasar del 50% de la superficie total construida de la parcela.

otra regulación de la Normas Subsidiarias, ó en su defecto 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 reforma , como para las ya instaladas.

Art.-127.1

Se permitirá la instalación de industrias solo en los lugares provistos para ello, a excepción de aquellas que por sus características no sean molestas o insalubres ni transmitan al exterior humos, emanaciones u olores ni que comporten un peligro especial; dentro de este grupo podemos considerar las industrial artesanales, pequeños talleres y garajes.

Art.-128 Condiciones de polígonos industriales.

1.- Solo se permite su ubicación en la franja Norte de la carretera Arrecife- Yaiza a todo lo largo del termino municipal.

El Plan Insular, determina la obligatoriedad de la redacción de un Plan Especial de Mejora Ambiental. Dicho Plan que abarca una franja de 400 m. de fondo paralela a la carretera Arrecife- Yaiza , desde Arrecife a el límite municipal con Tías. Este Plan debe analizar y proponer soluciones al triple problema ambiental:

- a) Permitir el paso del Jable.
- b) El paisajístico como fachada de entrada a la isla.
- c) Las potenciales contradicciones con el Aeropuerto de Lanzarote (Orden 46/1.982 que señala la zona de seguridad del Aeródromo de Lanzarote).

El Plan Especial, según determina con carácter vinculante el Plan Insular, debe realizarse en el primer cuatrienio de vigencia del P.I.O.T..

Las determinaciones y contenidos del P.E. una vez aprobado se incorporarán a la Normativa Municipal, en tanto en cuando no esté aprobado dicho Plan y tal como determina el P.I.O.T. no se podrán conceder licencias ni tramitar ningún plan parcial en la zona afectada.

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

Art.-129 Condiciones de industria- almacén en edificios aislados.

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

2.- Tendrá aseos independientes para los dos sexos, que contará 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.

3.- Ningún paso horizontal, rampa o escalera, tendrá una anchura menor de ciento diez cm.

4.- Se dispondrá de 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.

5.- Cuando la superficie supere los quinientos (500) 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 los mil mt. cuadrados deberá de duplicarse dicho espacio y añadirle una unidad más por cada mil mts. cuadrados más.

Art.-130 Condiciones de los talleres domésticos.

1.- Solo será posibles en viviendas unifamiliares o en bajos de viviendas colectivas.

2.- Sus condiciones serán las de la vivienda con las limitaciones que imponga el cumplimiento de la condiciones ambientales (ruidos, vibraciones, emisión de humos) contempladas por la Normativa de las Normas Subsidiarias (o en su defecto por la del Plan Insular) o en las sectoriales correspondientes.

Art.-131 Uso de oficinas.

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) Oficinas en edificios aislados o en locales comerciales: cuando la actividad se desarrolla en los establecimientos especialmente preparados para tal fin, o para locales comerciales, bien ocupando todo el edificio o determinados locales de él.

b) Despachos profesionales domésticos.

Capítulo XXVI.- LOS USOS DE SERVICIOS Y DOTACIONES.

Art.-132 Uso de servicios y dotaciones.

Es el que proporciona a los ciudadanos el acceso a mercancías y servicios, mediante venta al por menor, el equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, su esparcimiento, ocio y recreo; u los servicios propios de la vida de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Se cumplirá las disposiciones sectoriales relativas a los equipamientos contenidas en el PIOT (art. 3.2.2.1 a 3.2.2.24). Los niveles y reservas de suelo para dotaciones y equipamientos serán los contenidos en el punto 12 de la Memoria de las Normas Subsidiarias.

Dependiendo de su ámbito de cobertura (todo el conjunto insular o municipal) los sistemas de equipamientos serán Sistemas Generales Insulares (S.G.I.) ó Locales (S.G.L.).

Se distinguen las siguientes clases:

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

Art.-133 Condiciones de equipamiento y zonas verdes.

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

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.

Con carácter general se determina:

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

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

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

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 cobertura del servicio que prestan.

5.- Los criterios para el dimensionamiento y condiciones de edificación de los Sistemas Locales de equipamiento y zonas verdes son las contenidas en el art.3.2.2.16 del PIOT.

Art.-133.1 Equipamiento docente.

Constituyen aquellos espacios, edificios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza.

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los contenidos en el art. 3.2.2.1 del PIOT de obligado cumplimiento por las Normas, están constituidos por:

- a) Centros de Enseñanza Universitaria.
- b) Centros de investigación y documentación.
- c) Centros de enseñanza especializada.
- d) Centros de enseñanza media.
- e) Centros de educación especial.
- f) Residencias escolares y colegios estudiantiles.
- g) Centros de EPA.
- h) Centros de Educación Compensatoria.

2.- Constituyen Sistemas Locales los contenidos en el art. 3.2.2.10 del PIOT, están constituidos por:

- a) Escuelas Unitarias (nivel Preescolar y 1º Ciclo de E.G.B.).
- b) Centros de E. Preescolar, Guarderías Y E. Infanti-

les.

- c) Centros de E.G.B.
- d) Academias, etc.

Art.-133.2 Equipamiento Socio-cultural.

Constituyen los espacios, locales e instalaciones destinados a actividades socioculturales o de relación; conservación y transmisión de actividades artísticas de comunicación y otra índole; así como la celebración de los diferentes cultos religiosos.

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los reseñados en el art.3.2.2.3 del PIOT, estando constituidos por:

- a) Equipamiento sociocultural de carácter insular:
- b) Equipamiento recreativo y espectáculos de carácter insular.
- c) Equipamiento religioso, centro de culto insular.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en el art.3.2.2.11 del PIOT, estando constituidos por:

- a) Equipamiento sociocultural:
 - a.1) Casa Juventud Municipal.
 - a.2) Centro sociocultural municipal o barrial.
 - a.3) Centro sociocultural de núcleo(elemental o media dotación).
 - a.4) Salas de exposiciones.
 - a.5) Salas de conferencias.
 - a.6) Teleclubs.
 - a.7) Biblioteca Municipal.
- b) Equipo recreativo y espectáculos: cines, teatros y salas de reunión.
- c) Equipo religioso:
 - c.1) Centros parroquiales.
 - c.2) Centros de culto.
 - c.3) Ermitas.

Art.-133.3 Equipamiento sanitario.

Constituyen aquellos espacios, edificios, o instalaciones destinadas a la prestación de asistencia médica, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación.

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los rese-

ñados en el art.3.2.2.4 del PIOT, constituidos por:

- a) Red Hospitalario supramunicipal.
- b) Red extrahospitalaria:
 - b.1) Ambulatorios de especialidades.
 - b.2) Centros de salud comarcal.
 - b.3) Laboratorio de Salud Pública.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en el art.3.2.2.12 del PIOT, constituidos por:

- a) Centros de salud municipal.
- b) Consultorios.
- c) Dispensarios.
- d) Puestos de socorro.
- e) Clínicas veterinarias.

Art.-133.4 Equipamiento de bienestar social.

Comprende los locales, edificios e instalaciones destinados a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los reseñados en el art. 3.2.2.5 del PIOT, constituidos por:

- a) Residencias insulares de ancianos.
- b) Centros de servicios sociales.
- c) Centros de atención y acogida a la infancia, adolescencia y juventud.
- d) Centros de orientación familiar y acogida de mujeres.
- e) Centros de atención a toxicómanos.
- f) Centros de rehabilitación de minusválidos.
- g) Centros de acogidas e inserción de marginados.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en el art.3.2.2.13 del PIOT, están constituidos por:

- a) Centros de día/ clubs- hogares de ancianos.
- b) Centro asistencial municipal.

- c) Instalaciones específicas descentralizadas.

Art.-133.5 Equipamiento deportivo.

Comprende los espacios locales o instalaciones destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultural física.

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los reseñados en el art.3.2.2.6 del PIOT, están constituidos por:

- a) Estadios.
- b) Ciudad deportiva insular.
- c) Grandes clubs deportivos e instalaciones deportivas específicas o de alta competición.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en le art.3.2.2.14 del PIOT, están constituidos por:

- a) Polideportivos municipales.
- b) Pabellón usos municipales.
- c) Gimnasios/squash.
- d) Piscinas.
- e) Pistas.
- f) Campos-terrereros(fútbol, lucha canaria, etc.)
- g) Clubs deportivos y centros de formación deportiva.

Art.-133.6 Equipamiento de zonas verdes urbanas y espacios libres.

Comprenden los espacios libres y zonas verdes urbanas destinadas a la plantación de arbolado y jardinería cuyo objeto sea garantizar salubridad y reposo de la población y la obtención de las mejores condiciones ambientales para el área en que están situadas.

Deben de cumplir las siguientes condiciones :

a) Parques o jardines: su superficie no puede ser inferior al 1.000 m² de superficie y podrá inscribirse en ella un circulo de 30 mts. de diámetro debiendo además reunir las condiciones necesaria para el fin que se destina.

b) Areas de juegos infantiles: su superficie no debe ser inferior a 200 m² y tal que se pueda inscribir un circulo de 12 m² de diámetro.

c) Zonas peatonales: pueden ser computados como espacios libres siempre que reunan las condiciones establecidas para ello en el apartado "a".

1.- Constituyen Sistemas Generales Insulares los reseñados en el art. 3.2.2.7 del PIOT, estando clasificados en:

- a) Parques y zonas de recreo insulares.
- b) Espacios libres tratados singulares.
- c) Espacios tratados: áreas monumentales o simbólicas específicas.

2.- Constituyen Sistemas Locales los reseñados en el art.3.2.2.15 del PIOT, estando clasificados en:

- a) Parques Urbanos.
- b) Jardines vecinales/ zonales.
- c) Espacios libres públicos tratados (Plazas, paseos marítimos, etc.).
- d) Zonas de juegos infantiles.

Art.-134 Equipamientos de servicios públicos.

Constituyen aquellos espacios, edificios e instalaciones destinados a actividades que la Administración presta a los ciudadanos en materia de abastecimiento, servicios burocráticos y representativos, la protección, higiene o prevención ciudadana.

Tendrán carácter de Sistemas Locales (art.3.2.2.23 del PIOT).

Dentro de este grupo se consideran los siguientes uso característicos:

- a.- Servicios comerciales públicos y de abastos.
- b.- Servicios de Administración.
- c.- Servicios de orden y prevención.

d.- Servicios de prevención e higiene.

e.- Otros servicios locales.

Los servicios públicos deberán de cumplir las siguientes directrices:

1.- Cumplirán las condiciones vigentes que le sean de aplicación en cada caso.

2.- Los mercados públicos además de las condiciones que por su carácter tuvieran establecidas cumplirán las correspondientes al comercio.

3.- En las parcelas destinadas a estos usos del equipamiento, además del uso principal se podrá disponer justificadamente otros que coadyuden a los fines dotacionales previstos, con limitación de 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.

4.- Cualquier uso característico de este tipo de equipamiento podrá ser sustituido por otro perteneciente al mismo grupo. Toda transformación de uso característicos deberá quedar suficientemente justificada.

Art.-135 Condiciones de equipamiento comercial y turístico complementario.

Constituyen estos usos las actividades de ocio, recreo y abastecimiento comercial. Dentro de este grupo se consideran los siguientes uso característicos:

a.- Actividades de ocio y recreo.

b.- Actividades comerciales.

Deberán cumplir las siguientes directrices:

1.- Cumplirán las condiciones vigentes que le sean de aplicación en cada caso.

2.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

Art.-136 Uso comercial.

En relación con el uso comercial se establecen las siguientes especificaciones:

1.- Se establecen las siguientes categorías:

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

b) Agrupación comercial: cuando 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 metros cuadrados de superficie en venta en el comercio de la alimentación y mil quinientos metros cuadrados en los no alimentarios.

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

3.- Aparcamientos:

- Locales comerciales entre 100 m² y 500 m² un plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial.

- Agrupación comercial una plaza de aparcamiento cada 100 m² de superficie comercial; en el caso de destinarse más de 400 m² de la superficie a comercio alimentario se dispondrá de una plaza por cada 50 m² de superficie comercial alimentaria.

- Grandes superficies comerciales dispondrán de una plaza cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y 25 m² de superficie que se destine a comercio alimentario.

4.- La concesión de licencia de edificación para grandes superficies comerciales 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.

5.- Se podrán instalar usos de oficinas en locales destinados al uso comercial siempre y cuando cumplan las especificaciones de aquel uso.

Art.-137 Carácter del uso institucional.

Se define como aquellos usos de equipamiento de cualquiera de los definidos anteriormente, con la salvedad del comercial, que sean de promoción y propiedad pública.

TITULO 8º NORMATIVA DEL SUELO URBANO Y SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Capítulo XXVII.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

Art.-138 Normas de planeamiento. Tipos de actuación.

a) Planes o Proyectos de Reforma Interior.

Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo (1/1.992) y los artículos 83,84, y 85 del Reglamento de Planeamiento.

Será necesaria su redacción para los cambios de rasante y alineaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como para realizar eventuales actuaciones aisladas o integradas de reforma interior será precisa la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, en su caso, de Proyecto de Urbanización.

b) Estudio de Detalle.

Podrán redactarse Estudio de Detalle para adaptar, reajustar o completar, alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes de acuerdo a las especificaciones de estas Normas.

Se regularán de acuerdo con el artículo 91 de la vigente Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

c) Planes Especiales.

Se podrán redactar de acuerdo con el artículos 84 al 90 de las L.S. para desarrollar la infraestructura básica, vías de comunicación, conservación o mejora de determinadas zonas no previstas expresamente en estas Normas.

De acuerdo con los contenidos del P.I.O.T. se deberán redactar Planes Especiales para la mejora ambiental de la zona industrial y para la ordenación las instalaciones del Aeropuerto de Lanzarote.

d) Proyectos de Urbanización.

Se redactarán proyectos de obras para llevar a la práctica las determinaciones que contienen las presentes Normas, los Planes Especiales de Reforma Interior o Especiales que pudieran formularse y con referencias a todas las obras de infraestructura urbana necesaria tales como, viales, alumbrado, abastecimiento de agua, saneamiento, jardinería y demás servicios.

Capítulo XXIX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

Art.-139 SAN BARTOLOME.

1.- ZONA = 0

Terrenos de carácter institucional ocupados o destinados para uso de equipamientos dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso Social/ Comercial público: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Uso Deportivo: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Uso Cultural/ Docente: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Uso Zonas Verdes Públicas: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: dos planta ó 7,00 m. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: Dos (2) metros

b.5.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas.

2.- ZONA = 1

Zona de alta densidad edificatoria.

a.- Tipología: Edificación entre medianeras teniendo al menos dos planos coincidentes con los linderos laterales, su fachada estará alineada a vial.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Atura máxima: Dos plantas ó 7,00 mts a cualquier rasante.

Capítulo XXIX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

Art.-139 SAN BARTOLOME.

1.- ZONA = 0

Terrenos de carácter institucional ocupados o destinados para uso de equipamientos dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso Social/ Comercial público: 1 m²/m²

- Uso Deportivo: 0,50 m²/m²

- Uso Cultural/ Docente: 1 m²/m²

- Uso Zonas Verdes Públicas: 0,10 m²/m²

b.2.- Altura máxima: dos planta ó 7,00 m. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: al frente.

b.5.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas.

2.- ZONA = 1

Zona de alta densidad edificatoria.

a.- Tipología: Edificación entre medianeras teniendo al menos dos planos coincidentes con los linderos laterales, su fachada estará alineada a vial.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: 1 m²/m²

b.2.- Atura máxima: Dos plantas ó 7,00 mts a cualquier rasante.

- b.3.- Ocupación máxima: 100%
- b.4.- Retranqueos: La edificación estará alineada al vial. Se entiende que cumplen dicha condición si lo hacen al menos con los 2/3 del frente de fachada, el tercio restante tendrá un retranqueo mínimo de 1,50 m.
- b.5.- Parcela mínima: 150 m²
- b.6.- Fachada mínima: 7,00 m.
- b.7.- Fondo edificable: 30,00 m.
- b.8.- En casos especiales de parcelas ya existentes y donde no fuera posible cumplir alguna de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento.

c.- Condiciones de uso: Residencial con tolerancia de comercial y pequeñas industrias no molestas o insalubres.

3.- ZONA = 2

- a.- Tipologías de viviendas aisladas o pareadas.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Edificabilidad: 0,75 m²/m²
 - b.2.- Altura máxima: Dos plantas ó siete (7) m. a cubierta plana, nueve (9) m. a cumbre, con las siguientes condiciones: 75% de la superficie total edificable en planta baja y máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.
 - b.3.- Ocupación máxima: 50%
 - b.4.- Retranqueos: 3 m. a fachadas y 2,00 m. a linderos
 - b.5.- Parcela mínima: 200 m²
 - b.6.- Frente mínimo de parcela: 10 m.
 - b.7.- Longitud máxima de fachada: 20 m.
 - b.8.- Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por vivienda.

c.- Condiciones de uso: Residencial, tolerancia de comercial y social.

4.- ZONA = 3

a.- Tipología: edificación aislada.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificación: $0,25\text{m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: Dos (2) plantas o siete (7) mts. a cubierta plana, nueve (9) mts. a cumbrera, con las siguientes condiciones: mínimo del 75% de la superficie total edificable en planta baja y máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.

b.3.- Ocupación máxima: 25%

b.4.- Retranqueos: 5 m. a calles y 3 m. a linderos.

b.5.- Parcela mínima: 500 m^2

b.6.- Frente mínimo de parcela: 15 m.

b.7.- Aparcamiento: una plaza de aparcamiento por vivienda.

3.- Condiciones de uso.

Residencial, tolerancia de comercial y social.

5.- ZONA = 4

Será necesario su desarrollo mediante Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a.- Tipología: vivienda unifamiliar aisladas.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad bruta: $0,25\text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: una planta y media ó 7 m.

b.3.- Ocupación máxima parcela: 25%

b.4.- Retraqueos de parcela: 5 m. a vial y 3 m. linderos.

b.5.- Parcela mínima: 250 m^2

b.6.- Frente mínimo de parcela: 15 m.

c.- Condiciones de uso:
Residencial con tolerancia de comercial y social.

d.- Se reservará un 15% de la superficie total de la zona para Espacios Libres de Uso y Dominio Publico.

Art.-140 PLAYA HONDA.

1.- ZONA = 0

Parcelas de carácter institucional ocupados o destinados a usos dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso Social: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso deportivo: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso cultural- docente: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso espacios libres: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: 2 Planta ó 7,00 m. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: Dos (2) metros.

c.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas y comercial.

2.- ZONA = 1

a.- Tipología: Viviendas aisladas o pequeñas agrupaciones.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$; de ellos de podrán edificar $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en planta baja y $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en planta alta.

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. en cubiertas planas ó 9,00 m. a cumbres.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

b.4.- Retranqueos: 3,00 m. a calle o vial y 2,00 m. a linderos.

En segunda planta la edificación deberá retranquearse como mínimo 3,00 m. con respecto a la línea de fachada delantera de la planta baja.

Art.-140 PLAYA HONDA.

1.- ZONA = 0

Parcelas de carácter institucional ocupados o destinados a usos dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso Social: 1 m²/m²
- Uso deportivo: 0,50 m²/m²
- Uso cultural- docente: 1 m²/m²
- Uso espacios libres: 0,15 m²/m²

b.2.- Altura máxima: 2 Planta ó 7,00 m. En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: libre.

c.- Condiciones de uso: Dotaciones institucionales, excepto viviendas y comercial.

2.- ZONA = 1

a.- Tipología: Viviendas aisladas o pequeñas agrupaciones.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: 0,75 m²/m²; de ellos se podrán edificar 0,50 m²/m² en planta baja y 0,25 m²/m² en planta alta.

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. en cubiertas planas ó 9,00 m. a cumbresas.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

b.4.- Retranqueos: 3,00 m. a calle o vial y 2,00 m. a linderos.

En segunda planta la edificación deberá retranquearse como mínimo 3,00 m. con respecto a la línea de fachada delantera de la planta baja.

- b.5.- Parcela mínima: 200 m²
- b.6.- Frente mínimo de parcela: 10,00 m.
- b.7.- Longitud máxima de fachada: 30,00 m.
- b.8.- Separación mínima de edificaciones dentro de una misma parcela: 3,00 m.
- b.9.- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

3.- ZONA = 2

Aplicable a las manzanas que lindan con la Avenida Marítima.

- a.- Tipología: Viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Edificabilidad: 0,50 m²/m²
 - b.2.- Altura máxima: 1 planta ó 4 m. en cubierta plana, cinco metros cincuenta centímetros (5,50) a a cumbre.
 - b.3.- Ocupación máxima: 50%
 - b.4.- Retranqueos:

Al estar afectadas las manzanas que lindan al Paseo Marítimo por la vigente Ley de Costas (Ley 22/ 1.988 de 28 de Julio), se establece una zona de servidumbre de protección de 20 m. de ancho a partir de la línea de Deslinde Marítimo Terrestre de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera y cuarto de dicha Ley. La edificación deberá situarse como mínimo a una distancia no inferior a 20 m. de la línea de D.M.T. y a 3,00 m. la alineación a calle o vial, los retranqueos a cualquier otro lindero será de 3,00 m.
 - b.5.- Parcela mínima: 200 m²
 - b.6.- Frente mínimo de parcela: 10,00 m.
 - b.7.- Longitud máxima de fachada: 30,00 m.
 - b.8.- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.

- c.- Condiciones de uso:
Residencial con tolerancia de comercial, bares, restaurantes y talleres artesanales.
- d.- En tanto no sea aprobado definitivamente el Deslinde Marítimo Terrestre se deberá suspender licencias.

Art.-141 GÜIME Y MONTAÑA BLANCA.

1.- ZONA = 0

Parcelas de carácter institucional ocupados o destinados para uso dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de la edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso social: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso deportivo: $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso cultural- docente: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Uso espacios libres: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m.

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: Dos (2) metros.

c.- Condiciones de uso:

Dotaciones institucionales excepto viviendas y comercial.

2.- ZONA = 1

a.- Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. a cubierta plana, 9,00 a cumbre. Se podrá edificar en planta alta el 35% de lo edificado en la planta baja.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

- c.- Condiciones de uso:
Residencial con tolerancia de comercial, bares, restaurantes y talleres artesanales.
- d.- En tanto no sea aprobado definitivamente el Deslinde Marítimo Terrestre se deberá suspender licencias.

Art.-141 GÜIME Y MONTAÑA BLANCA.

1.- ZONA = 0

Parcelas de carácter institucional ocupados o destinados para uso dotacionales.

a.- Tipología: la adecuada al uso.

b.- Condiciones de la edificación:

b.1.- Edificabilidad:

- Uso social: 1 m²/m²
- Uso deportivo: 0,50 m²/m²
- Uso cultural- docente: 1 m²/m²
- Uso espacios libres: 0,10 m²/m²

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m

b.3.- Ocupación: 50%

b.4.- Retranqueos: libres.

c.- Condiciones de uso:

Dotaciones institucionales excepto viviendas y comercial.

2.- ZONA = 1

a.- Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: 0,75 m²/m²

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. a cubierta plana, 9,00 a cumbreira. Se podrá edificar en planta alta el 35% de lo edificado en la planta baja.

b.3.- Ocupación máxima: 50%

- b.4.- Retranqueos: 3,00 m. a viales y 2,00 a linderos.
 - b.5.- Parcela mínima: 200 m².
 - b.6.- Frente mínimo de parcela: 10,00 m.
 - b.7.- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por vivienda.
- c.- Condiciones de uso:
Residencial con tolerancia de comercial.

3.- ZONA = 2

Esta Ordenanza solo será de aplicación en Güime.

- a.- Tipología: Vivienda aislada.
- b.- Condiciones de la edificación:
 - b.1.- Edificabilidad: 0,25 m²/m²
 - b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. a cubierta plana, 9,00 m. a cumbrera. Se deberá edificar un mínimo del 75% de la superficie total edificable en planta baja y máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.
 - b.3.- Ocupación máxima: 25%
 - b.4.- Retranqueos: 5,00 m. a calles o 3,00 m. a linderos.
 - b.5.- Parcela mínima: 500 m².
 - b.6.- Frente mínimo de parcela: 15 m.
 - b.7.- Aparcamiento: una plaza de aparcamiento por vivienda.
- c.- Condiciones de uso:
Residencial con tolerancia de comercial.

Art.-142 ZONA URBANA INDUSTRIAL

Zona situada en la margen derecha de la carretera Arrecife-Yaiza (GC- 720) entre los términos de Arrecife y Tías y con una profundidad media de 400 m. sobre dicha carretera.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Insular (artículo 3.3.3.2), no se podrán conceder nuevas licencias hasta que no se realice el Plan Especial de Mejora Ambiental. Este Plan Especial será vinculante, incorporándose sus contenidos y determinaciones a las Normas Subsidiarias. En caso de contradicción entre los contenidos de las NN.SS. y los del Plan Especial, prevalecerán los del P.E.M.A. sobre las Normas.

El Plan propone para la ordenación de la zona la creación de una trama de ciudad- jardín, con industria ligera, residencia unifamiliares aisladas y servicios y dotaciones y amplias zonas ajardinadas. A efectos de las Normas Subsidiarias no se considera dentro del área calificada como Urbana de Uso Industrial la residencia.

Se deberá tener en cuenta las afecciones de la zona de seguridad del Aeropuerto de Lanzarote (Orden 46/1.982).

Art.- 142.1 Ordenanzas.

a.- Tipología: edificaciones aisladas o adosadas.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: 0,85 m²/m²

b.2.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,50 m. sobre rasante y una altura máxima de coronación de cumbre de 10,50 m.

b.3.- Ocupación máxima: 60%

b.4.- Retranqueos: 5 m. a viales y 2,50 m. a linderos.

b.5.- Parcela mínima: 500 m².

b.6.- Frente mínimo de parcela: 20,00 m.

b.7.- Fondo edificable: 50,00 m.

b.8.- Longitud máxima de fachada: 100,0

b.9.- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del taller.

c.- Condiciones de uso:

Industrias y almacenes. Se tolerarán los usos dotacionales públicos o privados, uso comercial o cualquier otro uso que

el Plan Insular admita para esta zona.

d.- Subdivisión de parcelas.

Cuando una parcela se subdivida a su vez en otras de menor superficie, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- La superficie mínima resultante será siempre igual o mayor a la de la parcela mínima establecida (500 m²).

2.- Cada una de las parcelas resultantes deberá de contar con acceso rodado directo por medio del viario establecido en las Normas o en su defecto, a través de nuevos viales de carácter privado que quedará en régimen de propiedad horizontal con el conjunto de las parcelas.

3.- La creación de nuevos viales que tengan el carácter establecido en el párrafo anterior requerirá modificar puntualmente las Normas Subsidiarias.

Art.-142.2 Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

Les serán de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo (Titulo III, capítulo II), conciderandose el Uso Industrial como Uso Característico de toda la zona, asignandosele como coeficiente de ponderación la unidad.

Se determina una sola Areas de Reparto que abarcaria todo el Suelo Urbano Industrial.

Capítulo XXX.- EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art.-143 Normas de planeamiento.

El Suelo Apto para Urbanizar es aquel que se puede transformar previa aprobación del correspondiente Plan Parcial y la ejecución de la infraestructura urbanística de acuerdo a su proyecto de urbanización. Le serán de aplicación toda la normativa que con carácter general establece estas Normas.

Art.-144 Tipos de actuación.

a.- Planes Parciales.

Su objeto es el desarrollo de las Normas en los sectores de suelo declarados aptos para su urbanización.

Se redactarán conforme a lo dispuesto en el art. 83 de la Ley del Suelo y el cap. 5º del Título 1 del Reglamento de Planeamiento, sin que en ningún caso se puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

b.- Proyectos de Urbanización.

En las zonas aptas para la urbanización, tienen por objeto la realización material de las determinación de los Planes Parciales.

Los Proyectos de Urbanización deberán ser redactados de acuerdo con el art. 53.2 del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones de Plan Parcial.

Art.-145 Zonas de actuación.

En las presentes Normas se califica Suelo Apto para Urbanizar de Uso Residencial dentro de los límites del núcleo poblacional de San Bartolomé y de Uso Industria al Norte de la carretera Arrecife-Yaiza.

Art.-146 Determinaciones y documentos.

Los Planes Parciales deben de contener las determinaciones y documentos especificados en los artículos 45 al 63 del Reglamento de Planeamiento.

En los Proyectos de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los art, 69 y 70 del Regla-

mento de Planeamiento, así como todas las determinaciones que para la urbanización contiene estas Normas .

Las reservas de suelo para dotaciones se ajustará a lo dispuesto por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para cada caso particular.

Los planos incluidos en los Planes Parciales se harán a escala mínima de 1:2.000 a excepción de los planos de situación que se harán a escala 1:5.000.

Art.-147 Delimitación de sectores de actuación.

Los sectores de actuación aparecen delimitados en la documentación gráfica de las presentes Normas.

En los sectores 11 y 12 de Uso Industrial se podrán redactar Planes Parciales que afecten a parte de un sector, cuando hayan circunstancias que así lo aconsejen como pudiese ser la estructura de la propiedad, será imprescindible que la superficie del subsector a ordenar esté comprendida entre el 60% y el 40% de la superficie total del sector, debiéndose justificar la autonomía de urbanización de cada uno de los subsectores, y sentar las bases para una ordenación integrada de ambos.

Art.-148 Sistemas de actuación.

Los Planes Parciales promovidos por la iniciativa privada se actuará por el sistema de compensación definido en los artículos 157 a 161 de la Ley del Suelo y los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Corporación podría acordar y actuar a través de los otros sistemas de actuación legales.

Art.-149 Etapas y Programa de Actuación.

El Plan de Etapas dada las reducidas dimensiones de los diferentes Sectores de Uso Residencial se fija en una etapa única de cuatro años de duración máxima.

En los Sectores de Uso Industrial se fijan dos etapas de cuatro años de duración máxima cada una.

El Plan de Etapas garantizará la puesta en servicio de las reservas de suelo para dotaciones, los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, teléfono y saneamiento, así como los viales con calzada y aceras pavimentadas.

Art.-150 Normas de Planeamiento y urbanización.

a) Se observará la normativa que con carácter general se establecen en estas Normas para los núcleos de población, así como las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y sus estándares urbanísticos.

b) Se deberán mantener las condiciones compositivas dominante en las zonas colindantes, tanto en la trama viaria como en la parcelaria, así como en la localización de los equipamientos, se deberá dar continuidad a la malla viaria.

c) Regirá la normativa que con carácter general determinan estas Normas y en particular las siguientes:

c.1.- Sectores de USO RESIDENCIAL.
(Sectores 1 a 9).

c.1.1.- Tipología: viviendas unifamiliares aisladas o adosadas hasta un máximo de cuatro viviendas.

c.1.2.- Edificabilidad bruta: 0,30 m²/m².

c.1.3.- Parcela mínima: 200 m².

c.1.4.- Frente mínimo de parcela: 10 m.

c.1.5.- Ocupación máxima de la parcela: 60%

c.1.6.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m. a cubierta plana, 9,00 m. a cumbre. De la superficie total edificable, un mínimo del 65% se edificará en planta baja y un máximo del 35% en planta alta.

c.1.7.- Longitud máxima de fachada: 20,00 m. en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y 30 m. en agrupaciones de hasta cuatro viviendas.

c.1.8.- Retranqueos mínimos: 3.00 a viales y 2,00 a linderos.

c.1.9.- La superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

c.2.- Sectores de USO INDUSTRIAL.
(Sectores 10, 11 y 12).

- c.2.1.- Tipología: Edificación aislada o adosadas.
- c.2.2.- Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m².
- c.2.3.- Parcela mínima: 500 m².
- c.2.4.- Frente mínimo de parcela: 20 m.
- c.1.5.- Ocupación máxima de la parcela: 60%
- c.1.6.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,50 m. a cubierta plana, 10,50 m. a cumbrera.
- c.1.7.- Longitud máxima de fachada: 50 m. en fachadas paralelas a la carretera general y 100. en fachadas perpendiculares a dicha carretera.
- c.1.8.- Retranqueos mínimos: 5,00 m. a viales y 2,50 m. a linderos.
- c.1.9.- Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.
- c.1.10.- Estarán afectados por lo que determine para la zona el Plan Especial de Mejora Ambiental de acuerdo con lo establecido en el art.128 de estas Normas.

-151 S.A.U. - Cuadro de superficies y usos.

SECTOR	SUPERFICIE	USO
1	7,34 Ha	RESIDENCIAL
2	4.87 Ha	RESIDENCIAL
3	3.34 Ha	RESIDENCIAL
4	3.09 Ha	RESIDENCIAL
5	2.63 Ha	RESIDENCIAL
6	4.67 Ha	RESIDENCIAL
7	3.84 Ha	RESIDENCIAL
8	2.63 Ha	RESIDENCIAL
9	4.81 Ha	RESIDENCIAL
10	4.38 Ha	INDUSTRIAL
11	27.80 Ha	INDUSTRIAL
12	20.35 Ha	INDUSTRIAL

DISPOSICION ADICIONAL.

Se deberá realizar un Catálogo del Patrimonio Histórico-Cultural del municipio. Para su redacción se seguirán los criterios y normativas que con respecto al Patrimonio Histórico y Cultural contiene el Plan Insular (Capítulo 3.5), y el cumplimiento de las legislaciones de nivel nacional, autonómica o insular que sobre protección del patrimonio sean de aplicación.

San Bartolomé de Lanzarote, 17 de Julio de 1.995