

INDICE DE LA NORMATIVA

	<u>Página</u>
TITULO I.- NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	1
CAPITULO O.-	
1.0. MARCO GENERAL.....	1
Art. 1.0.1.- Naturaleza, Ámbito y Objeto	1
Art. 1.0.2.- Vigencia	2
Art. 1.0.3.- Documentos de la Modificación de las NN.SS. y su Interpretación.....	2
Art. 1.0.4.- Interpretación de la Modificación de las NN.SS.....	4
Art. 1.0.5.- Efectos de la Aprobación de la Modificación de las NN.SS.	5
TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	6
CAPITULO I.-	
2.1.- DISPOSICIONES GENERALES	6
Art. 2.1.1.- Competencias de Actuación	6
Art. 2.1.2.- Instrumentos de Actuación Urbanística	6
CAPITULO II.-	
2.2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	6
Art. 2.2.1.- Clases	6
Art. 2.2.2.- Figuras de Planeamiento.	7
Art. 2.2.3.- Figuras Complementarias	7
Art. 2.2.4.- Planes Parciales	7
Art. 2.2.5.- Planes Especiales	10
Art. 2.2.6.- Estudios de Detalle.....	10
Art. 2.2.7.- Normas de Protección	11
Art. 2.2.8.- Ordenanzas Complementariass	11
Art. 2.2.9.- Catálogos y Registros Urbanísticos	12
CAPITULO III.-	
2.3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	12
Art. 2.3.1.- Condiciones de Gestión Exigibles a Toda Actuación Urbanística	12

Art. 2.3.2.- Polígono y Unidades de Ejecución en Suelo Apto para Urbanizar	13
Art. 2.3.3.- Procedimiento de Polígonos y Unidades de Ejecución	13
Art. 2.3.4.- Sistemas de Actuación.....	14
Art. 2.3.5.- Proyecto de Compensación	14
Art. 2.3.6.- Reparcelación	15
Art. 2.3.7.- Parcelación Urbanística	15

CAPITULO IV.-

2.4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN..... 16

Art. 2.4.1.- Clases de Proyectos	16
Art. 2.4.2.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos	16
Art. 2.4.3.- Definición y Tipos de Proyectos de Urbanización	17
Art. 2.4.4.- Contenido Documental de Proyectos de Urbanización	17
Art. 2.4.5.- Definición y Tipos de Proyectos de Edificación	18
Art. 2.4.6.- Definición y Tipos de Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas	18
Art. 2.4.7.- Condiciones Grales de los Proy. de Otras Actividades Urbanísticas	19

CAPITULO V.-

2.5.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO..... 19

Art. 2.5.1.- Competencia Municipal y Formas de Intervención	19
Art. 2.5.2.- Actos Sujetos a Licencia Urbanística	20
Art. 2.5.3.- Tipos de Licencias Urbanísticas	21
Art. 2.5.4.- Procedimiento para la Solicitud y Obtención de Licencia	21
Art. 2.5.5.- Licencias de Parcelación y de Reparcelación	21
Art. 2.5.6.- Licencias de Obras de Urbanización	22
Art. 2.5.7.- Licencias de Obras de Edificación.....	22
Art. 2.5.8.- Caducidad y Revocación de las Licencias de Obra	23
Art. 2.5.9.- Licencias de Otras Actividades Urbanísticas y de Ocupación o Funcionamiento	24
Art. 2.5.10.- Actos Realizados sin Licencia u Orden de Ejecución o Incumpléndolas.....	24
Art. 2.5.11.- Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras o Usos	25
Art. 2.5.12.- La Inspección Urbanística Municipal	25

TITULO III.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO

RÉGIMEN DEL SUELO 26

CAPITULO I.-

3.1.- DIVISIÓN DEL SUELO..... 26

Art. 3.1.1.- Divisiones Jerarquizadas del Suelo Desde la Óptica de la	
---	--

Ordenación	26
Art. 3.1.2.- División Primaria del Territorio. La Clasificación del Suelo	26
Art. 3.1.3.- División Secundaria del Territorio	27
Art. 3.1.4.- La División del Suelo Desde la Óptica de la Estructura General del Territorio	28
Art. 3.1.5.- Ámbitos de Gestión y de Ejecución del Planeamiento como Divisiones del Territorio	29
 CAPITULO II.-	
3.2.- INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	30
Art. 3.2.1.- Situación Fuera de Ordenación	30
 CAPITULO III.-	
3.3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	30
Art. 3.3.1.- Determinaciones del Aprovechamiento Urbanístico	30
Art. 3.3.2.- Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento	31
 CAPITULO IV.-	
3.4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES	31
Art. 3.4.1.- Obligaciones de Conservación	31
Art. 3.4.2.- Conservación y Ocupación Temporal de Solares	32
 CAPITULO V.-	
3.5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	32
Art. 3.5.1.- Declaración de Ruina	33
 TITULO IV.- EL SUELO RÚSTICO.....	34
 CAPITULO I.-	
4.1.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	34

TITULO V.- EL SUELO APTO PARA URBANIZAR 35

CAPÍTULO I.-

5.1.- DETERMINACIONES GENERALES 35

Art. 5.1.1.- Definición y Delimitación Sectorial 35

Art. 5.1.2.- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar 35

Art. 5.1.3.- Derechos, Obligaciones y Cargas de los Propietarios..... 36

Art. 5.1.4.- Condiciones Generales de Aprovechamiento edificatorio 37

Art. 5.1.5.- Condiciones Generales sobre las Cesiones Dotacionales
y Aprovechamiento 39

Art. 5.1.6.- Condiciones Generales de Gestión y Ejecución 40

CAPÍTULO II.-

5.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS 41

Art. 5.2.1.- Condiciones de Interpretación de Determinaciones Básicas 41

Art. 5.2.2.- Sobre la Ocupación del Suelo y la Trama Urbana 41

Art. 5.2.3.- Sobre la Red Viaria Local y el Aparcamiento42

CAPITULO III.-

**5.3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DE
LOS SECTORES 42**

Art. 5.3.1.- Criterios Generales de la Ordenación 42

Art. 5.3.2.- Ámbito Territorial y Superficies 43

Art. 5.3.3.- Divisiones Urbanísticas del Territorio 44

Art. 5.3.4.- Instrucciones Sobre la Trama Urbana 44

Art. 5.3.5.- Desarrollo Normativo de los Sectores 45

CAPITULO IV.-

5.4.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES..... 46

ANEXO I. AL TITULO V 47

TITULO VI.- EL SUELO URBANO..... 48

CAPÍTULO I.-

6.1.- DETERMINACIONES GENERALES 48

Art. 6.1.1.- Definición	48
Art. 6.1.2.- Desarrollo del Suelo Urbano	49
Art. 6.1.3.- Normas Particulares en el S.U. Cosnolidado que Afectan a las Edificaciones Existentes.....	50
Art. 6.1.4.- Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano	53
Art. 6.1.5.- Deberes y Cargas de los Propietarios	53

CAPÍTULO II.-

6.2.- REGIMEN DE SUELO URBANO DELIMITADO..... 54

Art. 6.2.1.- Zonas en el Suelo Urbano	54
Art. 6.2.2.- Modificación del Planeamiento Vigente.....	54
Art. 6.2.3.- Ámbito y Uso	55
Art. 6.2.4.- Definición, Régimen y Desarrollo	56
Art. 6.2.5.- La Gestión del Suelo Urbano	56

ANEXO II AL TITULO VI 57

TITULO VII.- PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICA- CION SU RELACIÓN CON EL ENTORNO..... 61

CAPITULO I.-

7.1.- DETERMINACIONES GENERALES 61

Art. 7.1.1.- Definición y Capacidad de Edificar	61
---	----

CAPITULO II.-

7.2.- DEFINICIONES CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA 61

Art. 7.2.1.- Las Unidades Urbanísticas de Referencia.....	61
Art. 7.2.2.- La Función Ordenancística de las Unidades Urbanísticas de Referencia	61
Art. 7.2.3.- Modificación, Segregación y agregación de Parcelas.....	62
Art. 7.2.4.- Linderos de la Parcela.....	63
Art. 7.2.5.- Superficie de Parcela.....	64
Art. 7.2.6.- Alineaciones y Rasantes Oficiales.....	64
Art. 7.2.7.- Fondo y Ancho de la Parcela.....	64
Art. 7.2.8.- Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.....	64
Art. 7.2.9.- Parcela Urbanizada.....	65

Art. 7.2.10.-Condiciones para la Edificación.....	66
---	----

CAPITULO III.-

7.3.- DEFINICIONES CONDICIONES DE POSICIÓN OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA..... 67

Art. 7.3.1.- Definición.....	67
Art. 7.3.2.- Retranqueos o Separación a Linderos.....	67
Art. 7.3.3.- Separación entre Edificios.....	68
Art. 7.3.4.- Fondo Edificable.....	68
Art. 7.3.5.- Superficie Ocupada.....	68
Art. 7.3.6.- Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.....	68

CAPITULO IV.-

7.4.- DEFINICION DE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN..... 69

Art. 7.4.1.- Determinación Normativa de la Superficie Edificable.....	69
Art. 7.4.2.- Superficie Edificada.....	70
Art. 7.4.3.- Superficie Útil.....	71
Art. 7.4.4.- Alturas de la Edificación.....	71
Art. 7.4.5.- Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.....	72
Art. 7.4.6.- Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.....	72
Art. 7.4.7.- Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.....	72
Art. 7.4.8.- Denominación y condiciones de las distintas plantas de una Edificación	73
Art. 7.4.9.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.....	74
Art. 7.4.10.-Altura Interior.....	74

CAPITULO V.-

7.5.-CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE..... 75

Art. 7.5.1.- Definición y Aplicación.....	75
Art. 7.5.2.- Calidad de las Construcciones.....	75
Art. 7.5.3.- Condiciones de Aislamiento.....	75
Art. 7.5.4.- Pieza Habitable.....	76
Art. 7.5.5.- Ventilación.....	76
Art. 7.5.6.- Iluminación.....	76

Art. 7.5.7.- Oscurecimiento.....	77
Art. 7.5.8.- Viviendas Exteriores.....	77
Art. 7.5.9.- Patios.....	77
Art. 7.5.10.-Parámetros Dimensionales de los Patios.....	78
Art. 7.5.11.-Area no Edificable de Parcela.....	78
Art. 7.5.12.-Pacios de Parcela o de Luces.....	78
Art. 7.5.13.-Cubrición de Patios.....	78

CAPITULO VI.-

7.6.- CONDICIONES DE DOTACIÓN SERVICIOS..... 79

Art. 7.6.1.- Definición y Aplicación.....	79
Art. 7.6.2.- Dotación de Agua Potable.....	79
Art. 7.6.3.- Dotación de Agua Caliente.....	80
Art. 7.6.4.- Energía Eléctrica.....	80
Art. 7.6.5.- Energías alternativas.....	81
Art. 7.6.6.- Telefonía.....	81
Art. 7.6.7.- Radio y Televisión.....	81
Art. 7.6.8.- Servicios Postales.....	81
Art. 7.6.9.- Instalación de Clima Artificial.....	81
Art. 7.6.10-Aparatos Elevadores.....	82
Art. 7.6.11-Condiciónes generales.....	82
Art. 7.6.12-Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.....	83
Art. 7.6.13-Plaza de Aparcamiento.....	83

CAPITULO VII.-

7.7.-CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS..... 84

Art. 7.7.1.- Definición.....	84
Art. 7.7.2.- Accesos a las Edificaciones.....	84
Art. 7.7.3.- Señalización en el Interior de los Edificios.....	84
Art. 7.7.4.- Circulación Interior.....	85
Art. 7.7.5.- Escalera.....	85
Art. 7.7.6.- Rampas.....	86
Art. 7.7.7.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.....	86
Art. 7.7.8.- Prevención de Incendios.....	86
Art. 7.7.9.- Prevención de Caídas.....	87

CAPITULO VIII.-

7.8.- CONDICIONES AMBIENTALES..... 87

Art. 7.8.1.- Definición.....	87
Art. 7.8.2.- Compatibilidad de Actividades.....	88
Art. 7.8.3.- Lugares de Observación de las Condiciones.....	88
Art. 7.8.4.- Lugares de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.....	89
Art. 7.8.5.- Transmisión de Ruido.....	89

Art. 7.8.6.- Vibraciones.....	89
Art. 7.8.7.- Deslumbramientos.....	89
Art. 7.8.8.- Emisión de Gases, Humos, Partículas y otros Contaminantes.....	90

CAPITULO IX.-

7.9.-CONDICIONES ESTÉTICAS.-..... 90

Art. 7.9.1.- Definición.....	90
Art. 7.9.2.- Condiciones Generales de Estética.....	90
Art. 7.9.3.- Muros de Contención.....	91
Art. 7.9.4.- Fachadas.....	91
Art. 7.9.5.- Definición y Clasificación.....	92
Art. 7.9.6.- Condiciones Generales de los Cuerpos Volados.....	92
Art. 7.9.7.- Elementos Volados.....	93
Art. 7.9.8.- Publicidad.....	94
Art. 7.9.9.- Cubiertas.....	95
Art. 7.9.10.-Cerramientos.....	95
Art. 7.9.11.-Protección y Fomento del Arbolado y de la Vegetación.....	95

TITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ... 97

CAPITULO I.-

8.1.-DETERMINACIONES GENERALES..... 97

Art. 8.1.1.- Definición y Tipos de Usos.....	97
Art. 8.1.2.- Desarrollo de la Regulación de Usos.....	97
Art. 8.1.3.- Simultaneidad de Usos.....	98
Art. 8.1.4.- Usos Predominantes, Complementarios, Compatibles y Prohibidos.....	98
Art. 8.1.5.- Usos Básicos o Globales y Pormenorizados.....	99

CAPITULO II.-

8.2.- USO RESIDENCIAL..... 100

Art. 8.2.1.- Definición y Situaciones.....	100
Art. 8.2.2.- Condiciones de Instalación.....	101
Art. 8.2.3.- Altura de los Techos.....	101
Art. 8.2.4.- Dimensiones de los huecos de Paso y Acceso Comunes.....	102
Art. 8.2.5.-Condiciones Higiénicas, de Dotación de Servicios, Ambientales y de Seguridad de las Viviendas.....	102
Art. 8.2.6.- Régimen de complementariedad Respecto al Uso Residencial.....	102

CAPITULO III.-

8.3.- USO INDUSTRIAL..... 103

- Art. 8.3.1.- Definición y Situaciones..... 103
- Art. 8.3.2.- Condiciones de Instalación y de Aislamiento..... 104
- Art. 8.3.3.- Dimensiones de los Locales Industriales..... 105
- Art. 8.3.4.- Dotaciones de los Locales Industriales..... 106
- Art. 8.3.5.- Condiciones Ambientales..... 107
- Art. 8.3.6.- Condiciones de Compatibilidad entre el Uso Industrial y el Residencial..... 108
- Art. 8.3.7.- Régimen de Complementariedad Respecto al Uso Industrial..... 108
- Art. 8.3.8.- Residuos sólidos y Líquidos..... 109

CAPITULO IV.-

8.4.-USO TERCARIO.-..... 109

- Art. 8.4.1.- Definición y Situaciones..... 109
- Art. 8.4.2.- Categorías Diferenciales dentro del Uso Pormenorizado de Comercio..... 110
- Art. 8.4.3.- Superficie de venta comercial..... 110
- Art. 8.4.4.- Condiciones de Instalación del Uso Comercial..... 111
- Art. 8.4.5.- Circulación Interior en los Espacios de Uso Pormenorizado Comercial..... 111
- Art. 8.4.6.- Altura Libre de Pisos..... 112
- Art. 8.4.7.- Aseos..... 112
- Art. 8.4.8.- Aparcamiento y Ordenación de la Carga y Descarga.... 112
- Art. 8.4.9.- Almacenaje de Productos Alimentarios..... 112
- Art. 8.4.10.-Criterios Normativos sobre la Compatibilidad del Uso Comercial..... 113
- Art. 8.4.11.-Regímen de Cómplementariedad Respecto al Uso Comercial..... 114
- Art. 8.4.12.-Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de Oficinas..... 114
- Art. 8.4.13.-Comunicaciones..... 115
- Art. 8.4.14.-Altura Libre de pisos..... 115
- Art. 8.4.15.-Aseos..... 115
- Art. 8.4.16.-Aparcamientos..... 115
- Art. 8.4.17.-Condiciones de los despachos Profesionales..... 116
- Art. 8.4.18.-Condiciones de aplicación..... 116

CAPITULO V.-

8.5.-USO DOTACIONAL..... 116

- Art. 8.5.1.- Definición y Clasificación..... 116
- Art. 8.5.2.- Aplicación..... 116
- Art. 8.5.3.- Alcance de la Calificación Dotacional..... 117

Art. 8.5.4.- Situación de los Usos Dotacionales existentes.....	117
Art. 8.5.5.- Plaza de Aparcamiento, Carga y Descarga.....	118
Art. 8.5.6.- Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de Equipamientos.....	119
Art. 8.5.7.- Equipamiento Educativo.....	119
Art. 8.5.8.- Equipamiento Cultural.....	120
Art. 8.5.9.- Equipamiento de Ocio.....	120
Art. 8.5.10.-Equipamiento Sanitario.....	120
Art. 8.5.11.-Equipamiento Deportivo.....	121
Art. 8.5.12.-Equipamiento Religioso.....	121
Art. 8.5.13.-Parques Temáticos de Sistema General.....	121
Art. 8.5.14.-Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de los Espacios Libres de Uso Público.....	121
Art. 8.5.15.-Parques Urbanos.....	122
Art. 8.5.16.-Parques Deportivos.....	123
Art. 8.5.17.-Jardines.....	123
Art. 8.5.18.-Áreas Ajardinadas.....	123
Art. 8.5.19.-Espacios Libres Privados.....	123
Art. 8.5.20.-Acceso a los Edificios desde los Parques y Jardines.....	123
Art. 8.5.21.-Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de Servicios Urbanos	124
Art. 8.5.22.-Mercados y Centros de Comercio Básico.....	124
Art. 8.5.23.-Servicios de la Administración.....	124
Art. 8.5.24.-Otros Servicios Urbanos.....	125
Art. 8.5.25.-Desarrollo de los Servicios Infraestructurales.....	125
Art. 8.5.26.-Ejecución de los Servicios Urbanos.....	125

CAPITULO VI.-

8.6.- USO DE TRASPORTE.....	125
Art. 8.6.1.- Definición.....	125
Art. 8.6.2.- Clasificación.....	126
Art. 8.6.3.- Dimensión y Características de las Sendas Públicas para los Peatones.....	126
Art. 8.6.4.- Jerarquización de la Red Viaria	127
Art. 8.6.5.- Dimensiones Características del Viario.....	127
Art. 8.6.6.- Condiciones del Diseño.....	127
Art. 8.6.7.- Condiciones Específicas de las Calles Particulares.....	128
Art. 8.6.8.- Pavimentación de las Vías Públicas.....	128
Art. 8.6.9.- Estacionamientos dentro de las Alineaciones de los Viarios.....	129
Art. 8.6.10.-Categorías Diferenciales dentro del Uso Pormenorizado de los Espacios de Aparcamiento.....	129
Art. 8.6.11.-Condiciones de Instalación.....	130
Art. 8.6.12.-Condiciones de lo Accesos.....	130
Art. 8.6.13.-Altura Libre de Piso a Techo.....	131
Art. 8.6.14.-Relación con Otros Usos Instalados en la Misma Parcela o Colindantes.....	131
Art. 8.6.15.-Servicios Higiénicos.....	131

Art. 8.6.16.-Condiciones Ambientales.....	131
Art. 8.6.17.-Condiciones de Aplicación.....	132
Art. 8.6.18.-Otras Condiciones para los Usos Ligados al Transporte.....	132

**TITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES
COMPLEMENTARIAS 132**

CAPITULO I.-

9.1.- PRELIMINAR..... 132

Art. 9.1.1.- Definición y Aplicación..... 133

Art. 9.1.2.- Tipos de Zonas..... 133

CAPITULO II.-

9.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I.-..... 133

Art. 9.2.1.- Ámbito y Características en el S.A.U..... 133

Art. 9.2.2.-Ordenanzas de Aplicación en el Suelo Urbano
Industrial y Servicios..... 134

CAPITULO III.-

9.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA II.-..... 136

Art. 9.3.1.- Ámbito y Características en el S.A.U..... 136

Art. 9.3.2.- Ordenanzas de Aplicación en Suelo Urbano
Industrial y Servicios..... 136

CAPITULO IV.-

9.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA III..... 137

Art. 9.4.1.- Ámbito y Características..... 137

Art. 9.4.2.- Ordenanzas de Aplicación en Suelo Urbano Residencial.... 137

**TITULO X.- CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS
ESTRUCTURALES ZONAS DOTACIONALES..... 138**

CAPITULO I.-

10.1.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL..... 138

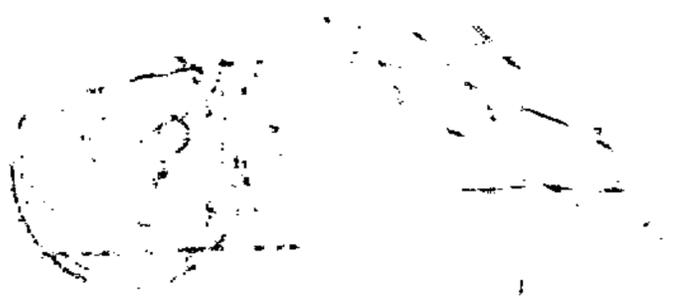
Art. 10.1.1.-Definición y Categorías..... 138

Art. 10.1.2.-Características..... 139

CAPITULO II.-

**10.1.- CONDICIONES DEL ELEMENTO ESTRUCTURAL S.G.
SERVIDUMBRE AERONÁUTICA..... 143**

Art. 10.2.1. Definición y Desarrollo143



TITULO I. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO 0.

1.0. MARCO GENERAL.

Art. 1.0.1. Naturaleza. Ámbito y Objeto.

1. Las presentes Normas modifican y sustituyen en su ámbito de aplicación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de San Bartolomé de Lanzarote, aprobadas definitivamente con fecha del 19 de Julio de 1995 y publicadas en el B.O.P. (anexo al nº 18) de 9 de Febrero de 1996.
2. Es de aplicación la presente Modificación de las Normas Subsidiarias en el ámbito territorial cuya delimitación se recoge en el plano de información número 1.2. Este ámbito es el correspondiente a la zona de Honda Industrial y Casas de Guacimeta Industrial con una superficie de 1.317.660 m². Distribuidos en:

- **Suelo Urbano.-**

Con una superficie total de 741.890 m² se delimitan terrenos como suelo urbano, apareciendo subdividido en 3 piezas de uso industrial y servicios (Honda Industrial Norte y Sur), separadas por el S.G. de Servidumbre Aeronáutica, y Casas de Guacimeta Industrial, cuyas respectivas superficies de suelo clasificado son:

Honda Industrial Norte	258.580 m ² .
Honda Industrial Sur	344.500 m ² .
Casas de Guacimeta Industrial.....	128.170 m ² .

Así mismo se incluye en el suelo clasificado, como S.U. de uso residencial una pieza de suelo de 10.640 m² de superficie (colindante con el S.U. de Honda Industrial y con el Sector - 10) en la que existen varias viviendas, y que en las vigentes Normas figura como asentamiento rural, pero que al quedar inmersa en la trama urbana se propone reclasificar a fin de posibilitar con ello, mediante la delimitación de un polígono de gestión, la obtención de la vía de borde estructural, que conecta el suelo Industrial con la carretera Playa Honda - San Bartolomé, y la franja verde que la acompaña, (introducida en cumplimiento del mandato de la C.U.M.A.C.).

- **Suelo Apto para Urbanizar.-**

Con una superficie total de 493.650 m² en dichos terrenos figuran delimitados tres sectores de SAU, dos de dichos sectores, 10 y 11, con uso característico predominante Industrial y Almacenamiento, y el tercero, Sector - 12, (con frente a la C-720), de uso mixto, Comercial y Servicios, e Industrial.

• Sistema General Insular (en suelo Rústico).-

En la cabecera de pista, de acuerdo con las afecciones de la Zona de Seguridad del Aeropuerto de Lanzarote (Orden 46/1982) existe la obligatoriedad de mantener un pasillo de servidumbre aeronáutica, en la franja donde se produce el inicio del vuelo tras el despegue de los aviones (existiendo un balizamiento de señalización). Dicha franja se deber mantener inedificable.

Por lo que en el presente Documento se establece un uso más restrictivo que, el que figura en las NN.SS. Municipales que se modifican; a fin de evitar el riesgo de permanencia de las personas, con un tratamiento de zona verde exclusivamente paisajística y ajardinada sólo para el disfrute visual, y no computable para los efectos de estándares dotacionales del R. de P. en lo que constituirá un Sistema General (Pasillo Aéreo) de rango insular, en Suelo Rústico, atravesado transversalmente por un viario y delimitado por un viario principal en su borde Oeste. Siendo la superficie de este Sistema General Insular 72.375 m², debiendo ser desarrollado mediante P.E. por el Ente Gestor de Aeropuertos como parte integramente del S.G. Aeroportuario, siendo la superficie de dicho P.E. (incluida parte del viario que lo borde al Oeste) 82.120 m².

Art. 1.0.2. Vigencia.

Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida, hasta tanto sean sustituidas por el correspondiente planeamiento general de conjunto del término Municipal de San Bartolomé de Lanzarote, cuando se formule la Revisión de Normas Subsidiarias Municipales.

Art. 1.0.3. Documentos de la Modificación de las Normas Subsidiarias y su Interpretación.

1. Los documentos de las presentes N.S. forman una unidad integrada de determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos generales señalados para su ámbito de aplicación.
2. De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, la presente Modificación de las Normas Subsidiarias consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria: Señala los objetivos generales de la ordenación, justificando los condicionantes y criterios que han conducido a adoptar las decisiones de orden estructural, de ordenación y normativa.
- b) Planos de Información: Comprenden los aspectos exigidos por la legislación urbanística y carecen de valor normativo vinculante.
- c) Planos de Ordenación: Expresan, con diferentes niveles de contenido, detalle y vinculación, las determinaciones gráficas de la propuesta:

1. Clasificación de suelo se define en a plano nº1, Escala 1/5.000. En él se delimitan los ámbitos de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias, rectificadas por la Modificación, constituidos por tres sectores de suelo apto para urbanizar de Uso Industrial que figuran numerados del 10 al 12 (a desarrollar mediante P.P.), un S.G. de Servidumbre Aeronáutica, que se deberá desarrollar mediante Plan Especial, y varias piezas de Suelo Urbano Industrial (S.U.) cuya gestión se desarrollará, en su mayor parte mediante Unidades de Actuación, de uso Comercial y Servicios, e Industrial numeradas del 1 al 12, exceptuando la U.A. - 7 de uso exclusivo comercial y servicios que, dadas sus características deberá desarrollarse mediante P.E.). Y una única Unidad de Actuación (en S.U.) de Uso residencial U.A.R..

2. Zonificación y Ordenanzas en S. U. Escala 1/2000, plano nº 2, figuran las ordenanzas correspondientes a cada manzana, designadas mediante las iniciales correspondientes al uso asignado:

Ind = Industria y Almacenamiento.
CS = Comercial y Servicios.
ZV = E. Libre.
Re = Residencial

Así mismo figura la delimitación de un ámbito que incluye una macromanzana de uso global comercial y servicios, más dotaciones, sin localizar, a desarrollar mediante P.E.

3. Definición de Alineaciones y Rasantes, plano nº 3, Escala 1/2000. Define la alineaciones edificatorias, las rasantes de viarios y sus secciones tipo.

4. Esquema de infraestructuras de la ordenación de: abastecimiento de agua, redes eléctricas y saneamiento (planos nº 4, escala 1/2000).

De carácter indicativo en sus determinaciones.

5. Definición de usos e intensidades en S.A.U., delimitación de polígonos de gestión en S.U., y P.E. del S.G. de Servidumbre Aeronáutica, incluye las delimitaciones de los distintos ámbitos de gestión y desarrollo previstos mediante sus correspondientes instrumentos de ordenación y/o gestión, según la categoría del suelo y su calificación (S.G.) o clasificación (S.A.U., S.U., ect...), a desarrollar unidades de Acutación, Planes Especiales y Planes Parciales. Así como las determinaciones y parámetros que han de contemplarse para la formulación de aquellos instrumentos.

En definitiva, la relación y nomenclatura de los planos de ordenación es la siguiente:

Nº1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y S.G. (S. AERONÁUTICO)	1/5.000
Nº2. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS EN S.U.....	1/2.000
Nº3. ALINEACIONES Y RASANTES.....	1/2.000
Nº4.1 ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000
Nº4.2 ESQUEMA DE RED DE ABASTECIMIENTO.....	1/2.000
Nº4.3 ESQUEMA DE RED ELÉCTRICA	1/2.000
Nº5. USOS E INTENSIDADES EN S.A.U. Y U.A. EN S.U.	1/2.000

6. Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística en el ámbito de la presente Modificación de Normas Subsidiarias. Prevalen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados.

Art. 1.0.4. Interpretación de la Modificación de las Normas Subsidiarias.-

1. La Interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Administración Regional.
2. En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje.

En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y densidad previstos para el área de que se trate.

Art. 1.0.5. Efectos de la Aprobación de la Modificación de las Normas Subsidiarias.-

La entrada en vigor de las N.S. le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad que otorgue el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación y recibir informes sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad del cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones vinculantes, tanto para la Administración Pública como para los particulares.
- c) Ejecutoriedad, que se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que en las Normas Subsidiarias se prevén entendiéndolos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución pertinente.
- d) Derogación expresa de las determinaciones de las anteriores Normas Subsidiarias en el ámbito de la presente Modificación.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I.

2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1.1. Competencias de Actuación.

El desarrollo y la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Regional e Insular en el mejor logro de sus objetivos.

Art. 2.1.2. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para el desarrollo de la Modificación de las N.S. se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de Ordenación.
- b) Instrumentos de Gestión.
- c) Instrumentos de Ejecución.

CAPITULO II.

2.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Art. 2.2.1. Clases.-

Según ostente o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican en:

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

Art. 2.2.2. Figuras de Planeamiento.

Las figuras de planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias son las siguientes:

- a) Planes Parciales (PP), directamente para el suelo apto para urbanizar en cualquiera de sus categorías.
- b) Planes Especiales (PE), y Planes Especiales para la Reforma Interior (PERI), destinados a la rehabilitación o cualquier otra finalidad en áreas de suelo urbano, y también al desarrollo de aspectos ordenancísticos concretos (S.G., UA-7, etc.) en cualquier otra clase de suelo del ámbito de la presente Modificación.

Art. 2.2.3. Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas determinadas, o precisar la regulación de materias específicas, las N.S. o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante:

- a) Estudios de Detalle (ED), como complemento de las N.S. o de Planes Especiales y de Planes Parciales.
- b) Normas de Protección (NP), en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanísticos.
- c) Ordenanzas Complementarias (OC), para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.
- d) Catálogos y Registros (C y T), de bienes catalogados de interés cultural y de servidumbres, comprendiendo elementos en cualquier clase de suelo, etc.

Art. 2.2.4. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial (PP) es el instrumento para completar la ordenación del suelo apto para urbanizar con el nivel de detalle que establecen las Normas Subsidiarias en el suelo apto para urbanizar y permitir la urbanización y construcción.
2. El Plan Parcial desarrollará de forma integral el ámbito territorial completo de un Sector de suelo apto para urbanizar, tal como cada uno de éstos se delimita en el plano de Ordenación. Para la redacción de los PP se atenderá a lo dispuesto en el Título 5 y Anexo I de estas Normas y reflejado en los planos de ordenación.

3. Los Planes Parciales se redactarán con el máximo grado de detalle para evitar la necesidad de ulteriores desarrollos mediante figuras complementarias. La escala mínima de presentación de los documentos gráficos de ordenación será de 1/2.000. Las ordenanzas respetarán los criterios y terminología de las Normas Subsidiarias.
4. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

Objetivos razonados que han aconsejado la formulación o modificación, en su caso, del Plan Parcial.

Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las que se formulan en las N.S.

Criterios para la asignación pormenorizada de los usos y ajuste de zonas y redes viarias.

Justificación, con expresión de fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución, equitativa de los beneficios y las cargas.

Razones que justifican el dimensionamiento y localización del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

Razones por las que se destinan a uso público, o privado, los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los elementos estructurales previstos en las N.S.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación.

Localización de la parcela en la que se materializa la obligatoria cesión del 10% de Aprovechamiento del Plan.

Los recursos naturales o redes de abastecimiento de agua, según las previsiones de consumo y reciclaje.

El medio ambiente en materia de vertidos y depuración.

- b) Análisis de impacto, en aquellos casos en que exista proximidad a áreas o zonas de especial protección, de tal manera que se garantice que no se alteren los valores específicos del área de que se trate, en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación urbanizadora y edificatoria sobre el paisaje circundante, los recursos naturales o redes de abastecimiento de agua y el medio ambiente en materia de vertidos y depuración. Dentro de este análisis, deberá justificarse especialmente el tratamiento de diseño, y ordenancístico, de las zonas edificables con pendientes mayores del 25%, sobre las que se habrá de desarrollar una formalización detallada indicativa (plantas, alzados y secciones) a escala 1/500.

- c) Documento base para la concertación Municipal que recoja, como mínimo, los aspectos y compromisos siguientes:

Obtención y ejecución de los elementos estructurales que aseguren la conectividad de la actuación con el sistema viario territorial.

Compromiso de garantía de abastecimiento de agua mediante su producción industrial, y de depuración de fecales y reciclados en su caso.

Programación detallada anual de obras de urbanización, implantación de servicios y cesión de terrenos correspondientes a los elementos estructurales y dotacionales.

Acuerdo de las compañías suministradoras al programa de urbanización, o compromiso de su aportación conjuntamente a la presentación del Proyecto de Urbanización.

- d) Uno de los Planos de Ordenación deberá definir e identificar todas y cada una de las parcelas de que constará el sector, entendiendo el concepto de parcela tal como se establece en el capítulo II del Título VII ; en las Normas del Plan Parcial se incluirá una tabla que establecerá para cada parcela al menos los siguientes parámetros:

Superficie neta de parcela, en m².

Uso pormenorizado, de acuerdo a lo establecido en el Título VIII.

Superficie techada máxima edificable, en m². de acuerdo a las definiciones del capítulo IV del Título VII.

5. Cuando así lo exigiere el Ayuntamiento o conviniese la iniciativa de promoción del sector, se presentarán Avances de Plan Parcial, en los que se expresarán los criterios, objetivos, esquemas básicos y líneas generales de la ordenación proyectada. Su aprobación

solamente tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Art. 2.2.5. Planes Especiales.

1. El Plan Especial (PE) es el instrumento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Así, los Planes Especiales podrán tener cualquier finalidad que conviniera a la política urbanística municipal en coherencia con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y entre éstas:
 - a) Desarrollo de los elementos estructurales en cualquiera de sus tipos y clases de suelo (P.E.).
 - b) Ordenación de áreas determinadas de suelo urbano con objeto de su mejora, reforma interior, protección (PERI o PEPRI), etc.
 - c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales y, en especial, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje o de las vías de comunicación, del medio rural o agrícola, de espacios naturales (P.E.P), etc.
2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Además de los establecidos para los Planes Parciales en los aspectos en que sean pertinentes. Los criterios y objetivos de ordenación y la terminología de los Planes Especiales serán coherentes con las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 2.2.6. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle (ED) son instrumentos complementarios de ordenación de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales en suelo urbano y de los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar redactados cuando fuera necesario para cubrir alguna o varias de las siguientes finalidades:
 - a) Establecer las alineaciones y rasantes o reajustar las señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o apto para urbanizar, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes:

Superponer gráficamente los elementos públicos definidores de las alineaciones exteriores (normalmente viarios) en sus dos trazos (el del planeamiento original y

el propuesta en el ED), determinando todos los polígonos formados por la no coincidencia de ambos trazados, a fin de poder estimar el grado de modificación de los elementos de que se trate.

Calcular las superficies de cada uno de estos polígonos y dividir la sumatoria total de los mismos entre la del elemento público en su trazado original (que debe ser igual o mayor a la del trazado propuesto). Este cociente, para ser admitida la propuesta como adaptación o reajuste, no será superior a 0'15. Es decir la variación tolerada en magnitudes superficiales no será superior a un 15% de la del elemento público de que se trate, no pudiendo nunca la nueva superficie resultante, como consecuencia del E.D., ser inferior a la primitiva.

- b) Ordenar los volúmenes edificables con superficies de suficiente entidad y definir, en su caso, el viario interior de carácter privado que se introduzca.
2. Los Estudios de Detalle se formularán en los casos en que así aparezca determinado por estas Normas, o por las figuras de planeamiento aprobadas en su desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a la conveniencia urbanística. Las determinaciones de la documentación de los Estudios de Detalle serán como mínimo las que señala el art. 66 RP. Además de las que puedan ser requeridas en atención al objeto por el Ayuntamiento atendiendo a la finalidad específica de su ordenación.

Art. 2.2.7. Normas de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las Normas Subsidiarias en materia de conservación y mejora de elementos, o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles.

Art. 2.2.8. Ordenanzas Complementarias.

El Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades durante la gestión del planeamiento, podrá redactar Ordenanzas Complementarias sobre cualquier materia de competencia ordinaria municipal que incida en aspectos urbanísticos. En desarrollo de las determinaciones establecidas en este Título se podrán desarrollar ordenanzas complementarias sobre la regulación técnica documental de los instrumentos de ordenación, gestión y/o ejecución.

Art. 2.2.9. Catálogos y Registros Urbanísticos.

1. El Catálogo es un documento complementario a una figura de planeamiento que recoge el inventario de elementos objeto de especial protección, sean edificios, monumentos, jardines, parques, paisajes, yacimientos o cualquier otro bien. El catálogo se tramitará con la figura de planeamiento a la que complementa, salvo que su redacción posterior se prevea en la misma. Los catálogos contendrán al menos las determinaciones del art. 99 RP.
2. El Registro Urbanístico es un instrumento de control de redacción y ejecución del planeamiento en el que se inscribirán todos aquellos elementos, áreas urbanas o naturales del término municipal que están sometidos a un régimen especial de protección o de limitación en sus aspectos urbanísticos. Un registro podrá recoger bienes catalogados, así como de servidumbres, obligaciones contraídas, y cualquier otra circunstancia de interés para la gestión. El registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.
3. El Ayuntamiento podrá llevar a cabo inscripción registral de los terrenos sujetos a cesión de los ámbitos urbanísticos que, en desarrollo de la presente Modificación, lleven a cabo su desarrollo a través de la aprobación definitiva de sus correspondientes instrumentos de ordenación y de redistribución de cargas y beneficios (reparcelación y/o proyecto de compensación); registrándolos desde el momento de aprobación definitiva de los últimos documentos citados.

CAPITULO III.-

2.3.- INSTRUMENTO DE GESTION.

Art. 2.3.1.- Condiciones de Gestión Exigibles a Toda Actuación Urbanística.

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, referida a suelo apto para urbanizar, exigirá con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, a fin de garantizar su desarrollo y el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación concretando los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.
2. Las actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, así como las de ejecución directa de los elementos estructurales podrán ejecutarse mediante el sistema de expropiación, sin delimitación de polígono, así como las obras públicas de dotaciones comunitarias o infraestructuras y servicios urbanos, las de promoción pública de vivienda y en general, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el art. 67.3 RP.

Art. 2.3.2.- Polígono y Unidades de Ejecución en Suelo Apto para Urbanizar.

1. El polígono es la unidad operativa para la ejecución del planeamiento a la cual se remite y de la que depende la aplicación de las restantes técnicas propias de la gestión urbanística; su superficie es ordinariamente inferior a la del ámbito de planeamiento a ejecutar pero que puede coincidir con la de éste.
2. El polígono es una unidad funcional cuya significación jurídica es doble:
 - a) Delimitar el ámbito territorial de una actuación urbanística que ha de ser viable técnica y económicamente y, en su resultado final, coherente en su integridad espacial.
 - b) Definir el marco territorial en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido normal del derecho de propiedad urbanística.

Art. 2.3.3.- Procedimiento de Polígonos y Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de polígonos, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por los Art.s 117 y 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos y la fijación del sistema de actuación sea simultánea a la de cualquier planeamiento que desarrolle las presentes N.S.
2. Las delimitaciones poligonales podrán ser modificadas si así conviniera a la gestión de las mismas por el procedimiento del art. 38 RG y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) La modificación no supondrá alteración de las determinaciones de ordenación.
 - b) La nueva delimitación supondrá una mejora en las condiciones de gestión de todo el ámbito al cual pertenece, garantizándose los compromisos de ejecución no solo del área que quede interior al polígono, sino también de la parte del ámbito de gestión inicial que con la modificación pudiera quedar excluido.
 - c) La modificación no supondrá causa de retraso en la programación de las obras de urbanización o de las cesiones concertadas y estipulada en el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan de Etapas del P.P. y plazos de ejecución).

Art. 2.3.4.- Sistemas de Actuación.

1. Los sistemas de actuación son las distintas regulaciones previstas para la ejecución del Plan en cada polígono, concretando las operaciones a llevar a cabo y el Régimen jurídico de las mismas. Los sistemas de actuación son los siguientes establecidos en el art. 119 LS:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.
2. La determinación del sistema de actuación, cuando no se contuviera en la correspondiente figura de planeamiento, se llevará a cabo con la delimitación del polígono, o en su defecto de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 38 RG. El Ayuntamiento decidirá sobre el sistema de actuación propuesto según las condiciones y circunstancias que en cada caso concurren, dando preferencia al sistema de compensación sobre el de cooperación o por el de expropiación, al que sólo se recurrirá cuando por razones de urgencia o necesidad sea el más idóneo.
3. Durante la ejecución del planeamiento, y en atención, al control municipal de la gestión del mismo, el Ayuntamiento, bien de oficio o a petición de los interesados, podrá cambiar el sistema de actuación de un polígono, de acuerdo a lo establecido en el art. 155 RG. Así mismo, podrá cambiarse el sistema de compensación por el de cooperación o por el de expropiación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único.
4. En el sistema de actuación por cooperación los propietarios de las fincas de un polígono podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 2.3.5.- Proyecto de Compensación.

1. El Proyecto de Compensación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la Ordenación, cuando se actúe por el Sistema de Compensación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación y ser formulado por la Junta de Compensación, una vez constituida, mediante la aprobación, por la Administración actuante, de sus Estatutos y Bases. En el Proyecto de Compensación se deberá efectuar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan o las NN. SS. Mpales en su caso.
2. La regulación del procedimiento, tramitación, redacción, contenido y determinaciones de los proyectos de reparcelación es la establecida en el Título Quinto, art. 172 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.3.6.- Reparcelación.

1. La reparcelación es el instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación, la regularización de las fincas adaptándolas a las exigencias del Plan, y la concreción sobre parcelas determinadas y edificables del aprovechamiento establecido por el Plan, y, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento.
2. La regulación del procedimiento, tramitación, redacción, contenido y determinaciones de los proyectos de reparcelación es la establecida en el Título Tercero del Reglamento de Gestión.
3. Es el procedimiento de aplicación exigido en el Sistema de Cooperación.

Art. 2.3.7.- Parcelación Urbanística.

1. Se entiende por parcelación urbanística toda división, agrupación, o en general, modificación de la trama parcelaria vigente, o estructura preexistente, de las fincas sobre las que se opere, con finalidad urbanística. Si una parcelación urbanística implicase variación en la distribución de beneficios o cargas derivados del planeamiento en un determinado ámbito de gestión deberá para ser aprobada, complementarse con el instrumento pertinente (Proyecto de Reparcelación, ó Proyecto de Compensación) que asegure la distribución equitativa de los mismos.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, y en suelo apto para urbanizar sólo cuando esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.
3. El proyecto de parcelación incluirá toda la documentación técnica necesaria para la realización de la parcelación urbanística que se pretenda, con las siguientes precisiones complementarias:
 - a) El Plano de delimitación e información deberá realizarse sobre una base topográfica actualizada a escala no menor de 1/500. Idéntica condición cumplir el plano en el que se recoja la ordenación urbanística vigente.
 - b) En la Memoria deberá justificarse adecuadamente el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento respecto a la parcela, así como la razón por la que se entiende la conveniencia de la parcelación. Cuando el proyecto de parcelación se tramite conjuntamente a un Plan Parcial o Especial en cumplimiento de lo establecido en los Art. 2.2.4 y 2.2.5. deberá concretarse en cada una de las parcelas finales el conjunto de parámetros normativos que el planeamiento establecía para la unidad inicial que se está parcelando. En cualquier caso, todo proyecto de parcelación debe, justificar que con el mismo no varían los

parámetros normativos definidos por el planeamiento sobre la trama parcelaria que modifica.

CAPITULO IV.

2.4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Art. 2.4.1.- Clases de Proyectos.

1. Para la ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en los siguientes tipos:
 - a) De urbanización.
 - b) De edificación.
 - c) Otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De actividades e instalaciones.

Art. 2.4.2.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan, o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo, si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.
3. Los proyectos se estructuran, documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas, Ordenanzas Complementarias y Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.
4. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Art. 2.4.3.- Definición y Tipos de Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las presentes N.S. y/o el planeamiento de desarrollo en su caso.
2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales: los primeros corresponden a operaciones de urbanización integral en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales, se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

Art. 2.4.4.- Contenido Documental de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima (1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor indefinición de detalle) 1/1.000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.
 - c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo respeto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

- a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
- b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

Art. 2.4.5.- Definición y Tipos de Proyectos de Edificación.

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.
2. A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:
 - a) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
 - b) Obras de demolición (total o parcial).
 - c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Art. 2.4.6.- Definición y Tipos de Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen sin ánimo exhaustivo, en los cuatro tipos siguientes:
 - a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, como, por ejemplo, monumentos, muros pasarelas, puentes, fuentes, etc.

b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
- Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
- Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables, o similares.
- Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.).
- Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
- Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
- Vertedero de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).

c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.

Art. 2.4.7.- Condiciones Generales de los Proyectos de Otras Actividades Urbanísticas.

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias (capítulo V del presente Título) o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote. Su documentación mínima comprender Memoria descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

CAPITULO V.

2.5. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

Art. 2.5.1.- Competencia Municipal y Formas de Intervención.-

1. El Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote tiene competencia en materia de intervención en la edificación y usos del suelo para comprobar que los diversos actos

urbanísticos realizados en el municipio son conformes con el planeamiento y legislación de aplicación y para restablecer en su caso la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en la edificación y usos del suelo se ejercer mediante los siguientes procedimientos:
 - a) Licencias urbanísticas.
 - b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o usos.
 - c) Inspección urbanística.
3. Para la regulación de los procedimientos municipales de intervención en la edificación y usos del suelo se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, las determinaciones de este capítulo, y las ordenanzas complementarias que sean vigentes por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, o que pudieran aprobarse en ejercicio de sus competencias.

Art. 2.5.2.- Actos Sujetos a Licencia Urbanística.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el art. 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes. Según figuran el siguiente listado con carácter enumerativo y no limitativo:
 - a) Parcelaciones y reparcelaciones.
 - b) Obras de urbanización y movimientos de tierra.
 - c) Obras de edificación en todos sus tipos, así como actividades complementarias a éstas.
 - d) Primera utilización u ocupación de inmuebles y locales y modificación del uso de los mismos.
 - e) Tala de árboles en masa y aislados de más de cinco (5) años u diez (10) centímetros de diámetro.
 - f) Extracción de áridos.
 - g) Instalación de redes de servicio o su modificación.
 - h) Colocación de soportes publicitarios visibles desde espacios públicos.

2. Sin perjuicio de la necesidad de obtención de licencia, el Ayuntamiento podrá señalar tramitación abreviada para los actos que por su interés o incidencia urbanística así lo requieran.

Art. 2.5.3.- Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencias de parcelación y reparcelación.
- b) Licencias de obras de urbanización.
- c) Licencias de obras de edificación.
- d) Licencias de otras actividades urbanísticas.
- e) Licencias de ocupación y funcionamiento.

Art. 2.5.4.- Procedimiento para la Solicitud y Obtención de Licencias.

1. El peticionario de licencia municipal solicitar la concesión de ésta en las formas establecidas, indicando todos los datos necesarios para la identificación de la parcela o ámbito concreto en que se interroga, haciendo mención explícita de las condiciones particulares que le afectan o las que se acoge y acompañando los documentos necesarios para la idónea valoración del acto solicitado.
2. El procedimiento para el trámite de las licencias urbanísticas es el regulado en la legislación de la Administración Local. En caso de denegación de la solicitud el Ayuntamiento justificará razonadamente el motivo de ésta, indicando las deficiencias que imposibilitan su concesión así como el carácter subsanable o no de las mismas. En el acuerdo de concesión de licencia se establecerán expresamente las condiciones que deben ser atendidas en la ejecución del acto autorizado.

Art. 2.5.5.- Licencias de Parcelación y de Reparcelación.

1. Las solicitudes de licencias de parcelación, reparcelación y/o segregación serán presentadas al Ayuntamiento para su concesión acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:
 - a) Memoria redactada con referencia a las condiciones normativas del planeamiento, en la que se describa la finca, o fincas, a parcelar o repacelar, las parcelas resultantes, con superficies, posiciones y Régimen jurídico-urbanístico, y se justifiquen técnicamente las razones de la operación.

- b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación o reparcelación.
 - c) Planos de localización a escala no inferior a 1/2.000, sobre base de ordenación del Plan.
 - d) Planos de estado actual a escala mínima de 1/500, en el que se indique la base topográfica, los elementos naturales y edificados existentes, así como los linderos de cada una de las fincas.
 - e) Plano de parcelación o reparcelación, a la misma escala que el de estado actual.
2. Cuando los actos de parcelación, o de reparcelación, sobre los que se solicita licencia se incluyan dentro de instrumentos de gestión más amplios; o el Ayuntamiento juzgue la conveniencia de su inclusión, la concesión de la licencia podrá vincularse a la ejecución de los demás actos necesarios. En estos casos podrá tramitarse, previamente a la reparcelación, el proyecto de delimitación del ámbito de gestión.
 3. Todo acto de alteración de las fincas vigentes en el momento de la aprobación definitiva de esta Modificación de Normas Subsidiarias, en cualquier clase de suelo, y aún cuando sea permitido por éstas, requerir de licencia municipal de parcelación individualizada. Así mismo, sólo la concesión de licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas finales, resultando infracción urbanística toda división material de terrenos que se efectúe sin haberla obtenido.
 4. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de concesión de licencias de parcelación o reparcelación.

Art. 2.5.6.- Licencias de Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

Art. 2.5.7.- Licencias de Obras de Edificación.

1. Para la concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o conformidad de la parcela de aplicación.
 - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas completas para el polígono o unidad de actuación asignadas por el planeamiento.

- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
 - d) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente. Según la naturaleza de la obra.
 - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
 - g) Cuantos otros requisitos que sean de aplicación de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas.
2. La concesión de licencia municipal de obra de edificación comportará para los titulares de la misma las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
- a) Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.
 - b) Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.
 - c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.
 - d) Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y toda incidencia en el desarrollo de éstas.
 - e) Realizar las obras en el plazo y condiciones que se especificarán en la licencia.
 - f) Depositar la fianza que en su caso, y si lo juzga necesario, pueda fijar el Ayuntamiento para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.

Art. 2.5.8.- Caducidad y Revocación de las Licencias de Obra.

1. Las licencias de obras de urbanización o de edificación caducarán, salvo concesión de las oportunas prórrogas, por el transcurso de los plazos que a continuación se establecen:
- a) Si no dan comienzo las obras antes de seis (6) meses desde la concesión de la misma. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga para inicio de las obras por un nuevo periodo de seis (6) meses y por una sola vez.

- b) Si una vez iniciadas las obras éstas quedaran suspendidas por un período superior a tres (3) meses. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga de tres (3) meses y por una sola vez.
 - c) Si se incumplieran los plazos establecidos en el proyecto técnico, en su caso, especificados en la licencia para la ejecución de cada una de las fases o de la totalidad de la obra. Con causa justificada, y por una sola vez se podrá solicitar prórroga sin que se amplíe el período de ejecución total y de cada fase en más del 33% del tiempo inicialmente previsto.
2. Se suspenderá la validez de una licencia de una obra por incumplimiento en la ejecución de las condiciones técnicas materiales del proyecto. Esta suspensión conllevará la caducidad definitiva de la licencia si la promoción no subsana los incumplimientos en el plazo que le sea establecido por el Ayuntamiento y sin perjuicio de las posibles sanciones que puedan serle aplicadas.

Art. 2.5.9.- Licencias de Otras Actividades Urbanísticas y de Ocupación o Funcionamiento.

La realización de cualquiera de los actos contemplados en el art. 2.4.6. así como la puesta en uso de edificios e instalaciones una vez comprobado que se han ejecutado de conformidad a las condiciones de las licencias previas, requieren de concesión de licencia municipal que se tramitará en base a la especificidad del acto solicitado -por analogía con las normas fijadas para otros tipos de licencias- en base a la consideración del proyecto técnico, de acuerdo con el procedimiento establecido o que pudiera establecer el Ayuntamiento y en cumplimiento de la legislación vigente.

Art. 2.5.10.- Actos Realizados sin Licencia u Orden de Ejecución o Incumplíendolas.

1. En el supuesto de realización de actos sin la licencia preceptiva u orden de ejecución se cometerá infracción urbanística y se procederá a la imposición de las sanciones correspondientes según la gravedad de la infracción además de las medidas de obligado cumplimiento para restaurar el orden jurídico y la realidad física alterada.
2. Así mismo, la ejecución de obras u otros actos urbanísticos, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, con la licencia caducada o suspendida dará lugar a las responsabilidades propias a actos realizados sin licencia.
3. En el supuesto de incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia se estará a lo establecido en el apartado 2 del art. 2.5.8. determinándose el carácter del incumplimiento, subsanable o insubsanable, a efectos de la suspensión o caducidad

definitiva de la licencia, y de la valoración del grado de infracción urbanística y de la naturaleza de las sanciones que procedan.

Art. 2.5.11.- Ordenes de Ejecución o de Suspensión de Obras o Usos.

1. Con las órdenes de ejecución o suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística y el cumplimiento del deber de conservar en materia de seguridad, salubridad y ornato, así como asegura la eficacia de las decisiones que adopten en atención al interés público urbanístico.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución o suspensión conllevará, además de las medidas disciplinarias que procedan por infracción urbanística, la ejecución administrativa subsidiaria y la adopción por el Ayuntamiento de la interrupción de toda actividad que estuviera en funcionamiento.

Art. 2.5.12.- La Inspección Urbanística Municipal.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, llevará a cabo los trabajos necesarios de inspección urbanística para asegurar el cumplimiento de la ordenación establecida por la presente Modificación de Normas Subsidiarias y sus figuras de desarrollo así como para la comprobación de todos aquellos actos que lo requieran, según lo dispuesto en estas Normas.

TITULO III. DIVISIÓN DEL TERRITORIO RÉGIMEN DE SUELO.

CAPITULO I.

3.1.-DIVISIÓN BÁSICA DEL SUELO.

Art. 3.1.1. Divisiones Jerarquizadas del Suelo Desde la Óptica de la Ordenación.

El territorio objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias es objeto de una serie de divisiones en distintos ámbitos de suelo desde la óptica de su ordenación urbanística y de los instrumentos de planeamiento con los que se lleva a cabo esta ordenación.

Art. 3.1.2.- División Primaria del Territorio. La Clasificación del Suelo.

1. La división primaria del territorio se define según la clasificación del suelo, que determina el Régimen jurídico urbanístico básico en cuanto a aprovechamiento y gestión, resultando las siguientes tres clases:
 - a) Suelo Rústico: es aquel que por sus características naturales o culturales o por su potencialidad productiva deba ser expresamente excluido del proceso urbanizador. Sólo se incluye suelo de esta clase en el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias, dentro del suelo delimitado como S.G. Insular de Servidumbre Aeronáutica, además de figurar la clasificación prevista por las NN.SS. objeto de esta Modificación en el ámbito.
 - b) Suelo Apto para la Urbanización: es aquel que está destinado, con las necesarias garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios, a ser el soporte del crecimiento urbano.
 - c) Suelo Urbano: es aquel que, delimitado como tal por el planeamiento general, cuenta con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o está consolidado en más de sus dos terceras partes por la edificación. Se incluye suelo de esta clase en el ámbito de esta Modificación de las Normas Subsidiarias, constituyendo éste la mayor parte del ámbito de ordenación.
2. La división primaria del territorio y, en consecuencia, la delimitación de los ámbitos territoriales de cada una de las clases de suelo, es una determinación propia de esta Modificación de Normas Subsidiarias. Su concreción gráfica se recoge en los planos de ordenación, mientras que la regulación del Régimen General de cada clase de suelo queda establecida, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, en los Títulos cuarto, quinto y sexto de estas Normas respectivamente. Toda variación del Régimen General Normativo de la clasificación del suelo del municipio constituir supuesto de

Revisión de las Normas Subsidiarias, salvo si es de carácter puntual en cuyo caso supondrá Modificación de las Normas Subsidiarias, de acuerdo en ambos casos con lo regulado en los art. 1.0.3. y 1.0.4.

3. La presente Modificación de Normas Subsidiarias clasifican dentro de su ámbito territorial un Sistema General (en S. Rústico) , Suelo Urbano y tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar, además de variar el trazado del sistema viario local.
4. La técnica urbanística que se pretende aplicar es necesariamente innovadora, en el municipio, y consiste además de la definición y delimitación, de las unidades de actuación (sectores, y, en su caso, polígonos) de acuerdo con lo establecido en el art. 3.1., en establecer un Programa, con fijación de plazos de ejecución que permitan determinar el grado de cumplimiento de obligaciones de la propiedad, determinando a que cuatrienio pertenece el desarrollo de cada zona, área o unidad de ejecución.

Art. 3.1.3.- División Secundaria del Territorio.

1. La división secundaria del territorio viene definida por los distintos ámbitos que, desde la óptica de la ordenación y del desarrollo del planeamiento, se delimitan dentro de cada clase de suelo. Esta división es exhaustiva, es decir, todo terreno ha de incluirse dentro de un determinado ámbito secundario según su clasificación de suelo.
2. El suelo rústico se dividirá en categorías, como ámbitos secundarios de ordenación delimitados según sus características naturales, atendiendo al grado y cualidad de protección que requieran y a la función de los mismos en la política territorial del municipio. Estas categorías se identifican con las definidas en el art. 8 de la Ley 5/1987 sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias. No se establece en las presentes Normas delimitación ni regulación de éste, por incluirse solamente suelo de esta clase dentro de su ámbito de intervención en un S.G.I. sometido a P.Especial y a la determinaciones específicas por el P.E.I.R. y M.A..
3. El suelo apto para urbanizar se divide en sectores, que son los ámbitos territoriales secundarios delimitados de forma que constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado mediante planes parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán, salvo en aquellas excepciones en que sean de carácter discontinuo (varias piezas de suelo), por imperativo de estas Normas, características urbanísticas homogéneas y sus límites deben definirse por situaciones de planeamiento existente, elementos estructurales o naturales de forma que se garantice una adecuada inserción del sector dentro de la estructura general del término municipal. La delimitación y el establecimiento del Régimen general normativo de los sectores se establece en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias en el Título Quinto. El desarrollo de la ordenación de cada sector se hará mediante Planes Parciales según lo dispuesto en el citado Título.

4. El suelo urbano se divide en áreas, ámbitos territoriales secundarios de ordenación de iguales características, en cuanto a su delimitación, que los sectores. En el ámbito territorial de esta Modificación de Normas Subsidiarias se incluyen terrenos clasificados como suelo urbano, agrupados en 3 áreas cuyas superficies y denominación figuran en el art. 1.0.1 apartado 2.

Art. 3.1.4.- La División del Suelo Desde la Óptica de la Estructura General del Territorio.

1. Además de la división jerarquizada del suelo objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias desde la óptica de la ordenación, se establece otra división diferenciada (aunque con relación normativa) del territorio según la función que los terrenos cumplen en la estructura general orgánica del mismo.
2. La estructura general orgánica del territorio queda conformada, según lo establecido en el art. 19 RP. por dos tipos de terrenos con función diferenciada en la misma que son:
 - a) Elementos estructurales del territorio: que son los que determinan el desarrollo urbano. Se definen en la presente Modificación de Normas Subsidiarias, si bien su ordenación detallada corresponderá al planeamiento de desarrollo (bien a los planes parciales cuando se integren en un sector, bien a los planes especiales), sin perjuicio de que se respeten los criterios normativos establecidos sobre los mismos por estas Normas, tanto en el Título Décimo como en los planos de ordenación. Con carácter general se determinan los siguientes tipos de elementos estructurales del territorio:
 - red viaria estructural.
 - infraestructuras de servicios estructurales.
 - espacios libres estructurales.
 - b) Ámbitos de uso global: correspondientes a las áreas en las que las Normas Subsidiarias asignan un uso global principal como función urbana predominante de la misma. Este uso global, en tanto determinación genérica de esta Modificación de Normas Subsidiarias, debe ser pormenorizado por el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con las determinaciones específicas que se establecen tanto en el Título 2 como en las condiciones del suelo apto para urbanizar (Título 5), y sin desvirtuar, en ningún caso, el objetivo de ordenación funcional asignado al ámbito con el uso global.

Art. 3.1.5.- Ámbitos de Gestión y de Ejecución del Planeamiento como Divisiones del Territorio.

1. Al margen de las anteriores divisiones urbanísticas del territorio (en función de la ordenación y de la estructura general orgánica) los terrenos objeto de esta Modificación de Normas Subsidiarias clasificadas como S.U. aparecen divididos en ámbitos a efectos de su gestión y/o de su ejecución (Unidades de Actuación), así mismo el S.A.U. podrá ser objeto de esta subdivisión. Estas divisiones no son exhaustivas en tanto se vinculan a las conveniencias y necesidades de las actuaciones concretas en cada tipo de suelo. La delimitación de aquellas nuevas (U.A.) que se pudiesen producir se establecerá mediante los correspondientes instrumentos de gestión, tal como se regulan en el capítulo 3 del Título Segundo de estas Normas, si bien en determinados supuestos se podrá exigir la vinculación de tales instrumentos a los del planeamiento de desarrollo, a efectos de asegurar la necesaria viabilidad de la ordenación.

2. Las divisiones urbanísticas del territorio desde el punto de vista de la gestión son:
 - a) Los polígonos o unidades de ejecución: tal como se regulan en los art. 2.3.3. y 2.3.4. de estas Normas.

 - b) La parcela: que es el ámbito final de gestión en donde se concretan, definitivamente, los derechos y obligaciones urbanísticas de la propiedad del suelo.

3. Las divisiones urbanísticas del territorio desde el punto de vista de la ejecución son los ámbitos sobre los que se deben desarrollar íntegramente los instrumentos de ejecución, esto es, los proyectos de urbanización y los proyectos de arquitectura. El ámbito sobre el que se debe desarrollar un proyecto de arquitectura coincidirá necesariamente con una y sólo una parcela como ámbito correspondiente de gestión. Se podrá desarrollar un proyecto arquitectónico sobre más de una parcela siempre que la ordenación cubra la totalidad de las parcelas y, en la documentación técnica, se separe claramente cada una de las parcelas: pese a ello la licencia de obra se dará individualmente a cada una de las parcelas, haciéndose, constar en la misma la referencia a la documentación técnica específica que le es de aplicación. Esta excepcionalidad -cuya autorización será a juicio del Ayuntamiento en razón a la idoneidad o no de la misma- tiene por objeto facilitar la redacción proyectual pero, en ningún caso, podrá suponer afección sobre el carácter individual de cada parcela como ámbito mínimo de gestión, sobre el que se establecen los derechos y obligaciones de la propiedad, así como el control urbanístico municipal durante la ejecución de las obras.

CAPITULO II.

3.2.1. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Art. 3.2.1.- Situaciones Fuera de Ordenación.

1. A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo se considerarán disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a) Los que ocupen suelo calificado como viario (fuera de la alineación definida en el correspondiente plano), o espacios libre públicos, tanto de sistema general como local.
 - b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable, salvo que las Normas se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales correspondientes.
 - c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas.
2. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:
 - a) Las de conservación y mantenimiento.
 - b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - c) Las parciales de consolidación o reparación.

CAPITULO III

3.3. CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO - DEL SUELO.-

Art. 3.3.1.- Determinación del Aprovechamiento Urbanístico.

1. Con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determine La Modificación de Normas Subsidiarias en el

interior de su ámbito o, en virtud de las mismas, las figuras de planeamiento o gestión y equidistribución que su desarrollo demande.

2. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista en las Normas, o los instrumentos de gestión y equidistribución, pertinentes. No se adquiere el derecho al aprovechamiento hasta que se lleve a cabo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Art. 3.3.2.- Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Así pues las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas para su efectividad al cumplimiento de los siguientes deberes y limitaciones:

1. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación o Compensación.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamientos en favor del Municipio que graven al polígono.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.
5. El cumplimiento de los plazos de ejecución determinados por el planeamiento.

CAPITULO IV.

3.4. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

Art. 3.4.1.- Obligaciones de Conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase.
- b) Las obras que sin exceder en su coste de ejecución del 50% (cincuenta por ciento) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

3. A estos efectos, se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable de mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, espacios libres ajardinados, o no, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

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

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas.

Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 3.4.2.- Conservación y Ocupación Temporal de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de vallado, seguridad, limpieza y salubridad.

CAPITULO V.

3.5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.5.1.- Declaración de Ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del art. 183 de la Ley del Suelo.
2. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

TITULO IV. EL SUELO RÚSTICO.

CAPITULO I.

4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Por tratarse de una modificación que sólo incluye en su ámbito Suelo Apto para Urbanizar, Suelo Urbano y una pieza de S.G. estructural, en Suelo Rústico remitida a Plan Especial específicamente regulado en en P.E.I.R y M.A., y que por lo tanto sólo delimita terrenos así clasificados, en su interior, en ésta modificación no se entra a regular ni definir las diferentes categorías de esta clase de suelo.

Sólo en el caso de que no se alcanzase la concertación con la propiedad mayoritaria, en el ámbito de ARII. de las vigentes NN.SS. Municipales, que en el presente documento de Modificación se clasifica como S. Urbano, sujeto a concertación (UA-R), dicho suelo se mantendría con su actual clasificación (ARII) y le seguirían siendo de aplicación las determinaciones del P.I.O.T. y de las precitadas NN.SS. para dicha categoría de Suelo Rústico.

TITULO V. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO I.

5.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 5.1.1.- Definición y Delimitación Sectorial.

1. Constituyen el suelo apto para urbanizar aquellas áreas que tras las necesarias garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, podrán llegar a ser soporte de crecimiento urbano en el período de vigencia de la presente Modificación de Normas Subsidiarias.
2. La delimitación de los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar, dentro del ámbito de esta Modificación de las Normas Subsidiarias, aparece recogida en plano de "Clasificación de Suelo". La superficie clasificada como suelo apto para urbanizar comprende los terrenos delimitados al interior de estas las áreas.
3. La división secundaria del territorio en el Suelo apto para urbanizar se concreta en la delimitación de sectores, tal como se establece en el art. 3.1.3. En los terrenos que conforman el suelo apto para urbanizar de esta Modificación de las Normas Subsidiarias se delimitan tres sectores que se recogen en el plano de clasificación de suelo.

Art. 5.1.2.- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.

1. El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en las presentes Normas y a los que se delimitasen de acuerdo con lo establecido en ellas; se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de éstas Normas y al contenido del presente Título.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo del suelo apto para urbanizar, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.
3. Los Planes Parciales cumplirán en los sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en fichas de condiciones particulares del Título presente.

4. Sus ordenanzas se elaborarán de acuerdo con lo dispuesto en los Títulos Séptimo y Octavo.

Art. 5.1.3.- Derechos, Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

1. De conformidad con lo establecido en el art. 42 del Reglamento de Gestión, en el suelo apto para urbanizar, en tanto no se apruebe el Plan Parcial del sector y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación en el suelo apto para urbanizar, previa aprobación definitiva tanto del Plan Parcial como del, ó de los, Proyectos de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados si se asegura (mediante las garantías financieras o de cualquier otro tipo que se juzguen necesarias) la ejecución simultánea de urbanización y edificación, y con el compromiso explícito, vinculado a la concesión de licencia, de que no se utilizará la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización.
2. Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 46.3 RG y la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:
 - a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, los terrenos destinados a centros docentes y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios. Esta superficie será como mínimo la determinada, por la presente Modificación.
 - b) El diez por ciento del aprovechamiento del sector en que se encuentran los terrenos.
3. Los propietarios de los terrenos situados en suelo apto para urbanizar están obligados además a:
 - a) Sufragar los costes de la urbanización del sector incluidos los elementos estructurales interiores en los términos señalados por los art. 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como ejecutar completamente las obras en los plazos máximos señalados por la presente Modificación y que se establecerán definitivamente por el P.P. y a la ejecución de los elementos estructurales, en la proporción y forma que se estipule en el propio Documento.
 - b) Asumir la repercusión o reparto de los costes producidos como consecuencia de lo enunciado en el punto anterior, lo que se calculará en función de la distribución de propiedades del sector, y de acuerdo al sistema de actuación mediante el cual se lleve a cabo la intervención. Una vez ejecutadas las obras, la conservación de la urbanización será a cargo de los propietarios de los diversos polígonos, constituidos a tal efecto en Entidad Urbanística de Conservación; el mantenimiento de los elementos estructurales, salvo aquellos viarios ó elementos

de S.G. ejecutados con el P.P. (Rotonda en la Carretera Playa Honda - S. Bartolomé) cuyo mantenimiento, en el tramo correspondiente a la zona considerada como elemento funcional de la vía, será a cargo del Ayto de San Bartolomé de Lanzarote o, en su caso, a la entidad encargada de la conservación de dicho S.G. (Cabildo Insular).

4. Es así mismo obligación de los propietarios de suelo apto para urbanizar edificar las parcelas que adquieran el carácter legal de solar dentro de los plazos que ha de determinar el Plan. Una vez edificados habrán de ser mantenidos, así como los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
5. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar tienen derecho, en las parcelas a tales efectos ordenadas por el planeamiento parcial y una vez cumplidas las obligaciones anteriores, a la ejecución, mediante la acción urbanizadora y de instalación de servicios y dotaciones urbana, al 90% del aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con la Ley del Suelo.
6. En caso de incumplimiento en las obligaciones de los propietarios de suelo apto para urbanizar el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote valorará la gravedad de los mismos y establecerá los mecanismos correctores convenientes y, si ello se juzga necesario y de acuerdo a la legislación vigente, revisará las determinaciones de ordenación o gestión ello sin perjuicio de proceder al correspondiente expediente sancionador.

Art. 5.1.4. - Condiciones generales de aprovechamiento edificatorio.

De acuerdo con lo ya expresado en el art. 5.1.2., se define, dentro del marco de la Ordenación General del municipio, un Sistema de Gestión que permite el reparto de cargas, que facilite la gestión municipal sobre el S.A.U. Procediéndose a la determinación de la contribución, por cada sector, a la ejecución de los S.G. mediante la imputación directa, (según figura en fichas anexas a éste título), de aquellos elementos de la estructura general que les corresponde ejecutar.

1. El aprovechamiento medio de un área o polígono determinado para el suelo apto para urbanizar, comprendido en el ámbito de esta Modificación de Normas Subsidiarias es el índice que expresa (mediante un coeficiente de ponderación aplicado al número de m² de superficie edificable, de carácter lucrativo, asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector) una valoración obtenida de la combinación de uso y tipología, expresada en unidades de aprovechamiento lucrativo. Su cuantía exacta se calcula mediante el procedimiento que establece la Ley.
 - a) Mediante: obtención de la superficie edificable total que puede construirse en el sector, multiplicando el índice de edificabilidad (asignado por las Normas) por la superficie del sector.

- b) En este total de superficie edificable se entiende que no se incluyen las parcelas dotacionales de cesión (que serán establecidas por el Plan Parcial respetando los mínimos dimensionales que se regulan en el R. de P.), ya que no agotan edificabilidad, consecuentemente, siendo ésta la superficie edificable máxima lucrativa total del sector, que para su transformación en aprovechamiento lucrativo se deberá multiplicar por el coeficiente de ponderación correspondiente a cada uso (dotación privado, etc...) estipulado por la presente Modificación de Normas Subsidiarias.
- c) El cociente del aprovechamiento lucrativo total, dividido entre la superficie total del ámbito, es el aprovechamiento medio (expresado en unidades de aprovechamiento). El derecho de cada propietario de suelo del sector, es al 90% de este índice de aprovechamiento, como se establece en el art. 5.1.3.
4. Los coeficientes de ponderación que, dentro del ámbito de la Modificación, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo, y la ponderación relativa de los usos pormenorizados dentro de los sectores, por sus respectivos Planes Parciales, deberán aplicarse atendiendo al uso y tipología características de éstos; así como a su localización en base a las tendencias de desarrollo del municipio, son los siguientes:

<u>Uso Característico</u>	<u>Coefic. de Ponderación.</u>
RESIDENCIAL:	
Residencial Unifamiliar.	
Tipología: Aislada.....	1
DOTACIONAL PRIVADO:	
CLUB SOCIAL, DEPORTIVO, ETC.	
Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico	0,75
COMERCIAL.	
Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado que lleva aparejado el uso y a la tipología, de mayor concentración edificatoria, que podrá adoptar el P. P. con respecto al uso característico, mayorándose con respecto a éste en un 20%.....	1,2

INDUSTRIAL (AISLADA)

Se fija el coeficiente atendiendo a que, es el uso dominante en el área y a que pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de éstos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio, considerándolo como uso característico principal 1

Art. 5.1.5.- Condiciones Generales sobre las Cesiones Dotacionales y de Aprovechamiento.

1. Las parcelas dotacionales de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter específico se puedan concertar para el sector.
2. Los índices mínimos de edificabilidad que el Plan Parcial asignará a las parcelas dotacionales son los siguientes:
 - a) 1'00 m²/m² para el equipamiento docente o cultural.
 - b) 1'00 m²/m² para el equipamiento de carácter sociocultural de cesión si lo hubiese.
 - c) 0'15 m²/m² para el equipamiento deportivo de cesión.
3. Los espacios libres de uso público y las parcelas dotacionales se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructural.
4. El aprovechamiento que debe ser cedido al Ayuntamiento tendrá una cuantía mínima igual al 10% del máximo que corresponda al sector. Para su conversión en suelo neto de parcela, el Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en los artículos precedentes, seguirá el siguiente método:
 - a) Calculará el valor de superficie edificable descontando a la total del sector la asignada a las parcelas dotacionales de cesión. Esta diferencia deberá reconvertirse en aprovechamiento lucrativo, mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación asignados a cada uso y tipología, la cantidad resultante será multiplicada por el porcentaje de cesión (no menor al 10%).
 - b) Si dentro del sector se creasen zonas tipológicas diferenciadas, esta superficie edificable sería recomendable distribuirla entre las diferentes zonas lucrativas del

sector en la proporción en que cada una de estas zonas participen de la superficie edificable total del sector. Esta recomendación no tiene carácter vinculante, a fin de permitir flexibilizar la concertación en cada caso concreto.

5. Será opción del Ayuntamiento aceptar la permuta de las parcelas así obtenidas, como de cesión, por otras, con el fin de -si conviniera- materializar la cesión de aprovechamiento en otras zonas, que pueden ser ajenas al ámbito e incluso a su clasificación, para facilitar la gestión o alcanzar aquellos objetivos municipales que favorezcan al interés general (dotaciones del S.U., solares para viviendas de promoción pública etc.). En todo caso, estas concertaciones se harán de mutuo acuerdo entre la Administración y los promotores del Plan Parcial, recogándose en un documento de concertación, y atendiendo en las mismas a criterios de valoración diferenciada de los diferentes usos y localizaciones.

Art. 5.1.6. Condiciones Generales de Gestión y Ejecución.

1. Conjuntamente a todo Plan Parcial deberá tramitarse, la división poligonal del sector, según las condiciones del Reglamento de Gestión Urbanística y considerando la especificidad de cada ámbito y la distribución actual y prevista de propiedades. Cada uno de los ámbitos globales conformará al menos un polígono.
2. El Plan Parcial establecerá el sistema de actuación y Plan de Etapas para cada polígono, atendiendo a la extensión del mismo y los costes previstos, con plazos acordes al propósito real de ejecución pronta de la urbanización (no superior a dos etapas de cuatro años en los sectores incluidos en el ámbito de esta Modificación).

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.

3. Sobre cada uno de los polígonos se desarrollará un proyecto de urbanización como se establece en el art. 3.1.5., apdo 3.

CAPITULO II.

5.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SECTORES Y ÁREAS.

Art. 5.2.1.- Condiciones de Interpretación de Determinaciones Básicas.

1. En los sectores y áreas se desarrollará la ordenación con arreglo a las determinaciones que se reflejan en los planos fichas y en las condiciones particulares, ateniéndose a los siguientes criterios de interpretación y a aquéllos otros que les sean de aplicación de los que se enumeran en el Art. 5.3.4.
2. Se consideran vinculantes a los efectos de redacción o modificación de los Planes Parciales, las determinaciones de ordenación relativas a los elementos definidores de la estructura básica del territorio y la ordenación (red viaria estructural) y la posición, rango y conformación de los equipamientos que se señalan como tales en los planos de ordenación y en las condiciones particulares.
 - a) Respecto a la red viaria estructural, la alteración sustancial de sus trazas, si se recogen como vinculantes en el plano y fichas correspondientes, exigirán la tramitación de modificación de las N.S., previa demostración de la mayor adaptación al medio físico en desmontes y terraplenes y sin que ello suponga reducción en la capacidad de la vía.
 - b) La posición y dimensión de los equipamientos, será así mismo vinculante, aunque su forma y límites podrán ser ajustados por el Planeamiento Parcial en aquello que no suponga alteración de la red viaria que figure como vinculante.

Art. 5.2.2.- Sobre la Ocupación del Suelo y la Trama Urbana.

1. Las ordenaciones tenderán, en general, a propugnar soluciones en las que prime una máxima adaptación, de los trazados y edificaciones, a las características morfológicas del territorio, lo que implica la adopción de modelos de ocupación extensiva del suelo y predominancia de la edificación de baja altura.

No obstante, en áreas extensas de fuerte pendiente y exposición a vistas, habrán de adoptarse cautelas en cuanto a la aplicación de dicho modelo para evitar la imagen de cubrición total de laderas. En éstas alternarán los desarrollos edificados de fuerte ocupación de suelo con espacios abiertos destinados a la plantación arbórea.

Art. 5.2.3.- Sobre la Red Viaria Local y el Aparcamiento.

1. La red viaria local a prever en los planes parciales con carácter rodado se adaptará a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, se garantizará una accesibilidad homogénea.
2. El esquema viario local en las áreas en plataforma o ladera suave ser en malla cerrada o anillos.

En los terrenos en pendiente acusada (superior al 20%) la red viaria podrá tener una disposición en corredores a fondos de saco a lo largo de curvas de nivel, con pendiente menor del 12% permitiéndose solamente pendientes superiores (hasta el 20%) en tramos de vía, con longitud inferior a 100 mts., que conecten las anteriores.

El Plan Parcial establecerá un mínimo de reservas para estacionamiento de una plaza por cada 100 m². de edificación de cualquier uso, resolviéndose preferentemente al aire libre en las propias calles, en espacios anejos a ellas de pequeña dimensión o en la propia parcela, bajo un modelo de distribución homogéneo; dentro de la trama edificada se procurará evitar los grandes espacios libres destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra, pérgolas o pantallas de plantación menor.

3. Se recomienda que se plante en los Planes Parciales nuevas vías que fomenten la conectividad lateral o intersectorial.

CAPITULO III.

5.3.- *CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES.*

Art. 5.3.1.- Criterios Generales de la Ordenación.-

1. El criterio general para la ordenación de los sectores responde a la propia motivación para la clasificación de estos terrenos como S.A.U. y consiste en la preparación de suelo urbanizable que, con una oferta suficientemente diversificada permita acoger un crecimiento armónico, al mismo tiempo que se proponen ajustes en algunas de las delimitaciones de suelo, y una estructuración del viario base cuya dirección y dimensiones entre alineaciones edificatorias permita la circulación de los vientos que trasladan el Jable, así como, con el mismo fin se introducen algunas determinaciones que ajusten las establecidas en las Ordenanzas del Documento de Ordenación Municipal para las edificaciones de la zona, al tiempo que otras articulan el futuro tejido urbano. Se crean las dotaciones suficientes. Este objetivo se concreta en los siguientes criterios de ordenación:

- a) Conseguir una estructura urbana interna en una ordenación regular articulada en base a ramificaciones en anillos de circulación sobre los que se organice el desarrollo interior, y, al mismo tiempo bordear los diferentes ámbitos a base de franjas ajardinadas, a la vez que se conecta con el resto de la estructura municipal. Estructurándose, así mismo, sus viarios preprincipales con base a la dirección de los vientos, de acuerdo con las determinaciones del P.E.I.R. y M.A. sobre crear "pasillos para el jable".
 - b) El trazado sección (en la que se incluyen bandas de aparcamiento laterales), y distancia entre alineaciones, de los viarios principales que aparecen grafiados en en planos de ordenación, y que se recogerán en los Sectores de S.A.U., en el diseño de sus respectivos instrumentos de desarrollo.
 - c) Lograr una articulación morfológica que permita una integración del relieve urbano, mediante la implantación de tipologías de transición, al tiempo que se persigue lograr una interconexión viaria que garantice la continuidad y fluidez del tejido urbano.
 - d) Conformar una trama urbana que integre la disposición de las dotaciones con nuevos espacios libres, nuevas tipologías (edificaciones singulares, etc..) y equipamientos, de tal manera que se adapten a las condiciones de la topografía (especialmente en los bordes de los sectores). Al mismo tiempo que "articulen" el tejido urbano, actuando como "hitos" o "charnelas" de transición.
2. El cumplimiento de estos objetivos de ordenación mediante determinaciones específicas de los Planes Parciales debe ser justificado expresamente en la Memoria de éstos.

Art. 5.3.2.- Ámbito Territorial y Superficies.-

1. Los ámbitos de los Sectores, son los comprendidos en las delimitaciones que figuran grafiadas, cuyos bordes coinciden con elementos de la estructura general dotacional.
2. La superficie total de los sectores es la que figura en cuadros, fichas y planos. Los Planes Parciales podrán ajustar el perímetro de los mismos, el margen máximo de variación se establece para el conjunto de los sectores en un 5%. Si el Plan Parcial modificara los límites perimetrales de los sectores deberá reajustar los elementos estructurales que figuran en ficha, ya que éstos prevalecerán en la ordenación.
3. El incumplimiento de los márgenes de párrafo anterior se considerará modificación de las Normas Subsidiarias.

Art. 5.3.3.- Divisiones Urbanísticas del Territorio.-

1. Los sectores se conforman como un ámbito a nivel de la división secundaria del territorio ordenado por esta Modificación de las Normas Subsidiarias tal como se establece en el art. 3.1.3.
2. Estas Normas Subsidiarias, además de la división en ámbitos diferenciados en razón de su uso y clasificación (S.U., S.A.U., S.G., etc...) cuyo desarrollo lleva aparejado el de sus correspondientes instrumentos de planeamiento (salvo el S.U., en aquellas áreas no sometidas a planeamiento de desarrollo posterior, que se ordenan directamente), en determinados ámbitos del S.A.U. (S.A.U. 12) se establece una división de los sectores en zonas o subámbitos a efectos de su ordenación por el Plan Parcial. Esta zonificación tiene el carácter de división desde la óptica de la estructura general del territorio (tal como se establece en el art. 3.1.4) ya que se trata de ámbitos de uso diferenciados.
Así, el sector 12 se subdivide en dos áreas que, aunque tienen el mismo uso global Industrial y Servicios, mientras que en una de ellas se absorberán los usos de Almacenamiento y dotacionales que requieren consumo edificatorio, en la otra, solamente podrá tener cabida el uso Comercial y de servicios y sus compatibles (Dotaciones); cada uno de estos subámbitos debe entenderse como una división del sector en función de las instrucciones que, para su ordenación, establecen las presentes Normas sobre el Planeamiento Parcial que ha de desarrollarlo. Por otra parte se incluye como red viario estructural, los tramos de vías comprendidos dentro de una de estas áreas y se ubican en algunos casos las dotaciones en contrato con dichas vías.
3. Los subámbitos en que se subdividen los sectores, no coincidirán con polígonos de actuación, debiéndose establecer por el Plan Parcial en su interior, aquellas zonas que se consideren convenientes siempre que se cumpla con las condiciones particulares establecidas para los sectores que figuran en sus fichas y en título 9.
4. La normativa del Plan Parcial dedicará uno de sus Títulos a las condiciones particulares de las zonas, estableciendo para cada una de ellas las determinaciones de ordenación (con la definición precisa de los parámetros ordenancísticos que sean de aplicación) y el régimen pormenorizado de los usos. Esta normativa se redactará atendiendo al cumplimiento de los dispuestos en estas Normas, y especialmente respetando estas instrucciones específicas de ordenación, que se establecen por cada ámbito en los art. siguientes.

Art. 5.3.4. Instrucciones Sobre la Trama Urbana.

LOS AMBITOS DE LOS SECTORES.-

1. La trama urbana de los sectores quedará definida mediante los viarios estructurales, impuestos para cada sector y la malla local que dividirá la superficie total en manzanas. El viario estructural es el definido como tal por esta Modificación de Normas Subsidiarias en la ficha correspondiente; sus características de trazado y sección son las que se determinan en dichas fichas.

- 2 El viario local, tanto peatonal como vehicular, será definido por el Plan Parcial y especificado técnicamente por el proyecto de urbanización. Además de cumplir las disposiciones que al respecto establecen estas Normas y especialmente en el Título 2, para su ordenación se atenderán los siguientes criterios:

Se deberá mantener la estructura generada por los viarios de S.G. que se grafían en los planos y fichas. Así pues, no podrán suprimirse los viarios que figuran en la ficha y planos como vinculantes, recomendándose, en la zona de uso comercial y servicios que además del viario rodado local que requiere la accesibilidad de las parcelas, de ser posible, se introduzca una malla viaria peatonal complementaria.

El Plan Parcial diseñará una red viaria ajustada tanto a la topografía como a las edificaciones previstas, teniendo carácter vinculante, las localizaciones dotacinales en las zonas grafiadas situadas junto a viarios estructurales, y entorno, o próximos a los bordes.

EL AMBITO DE RED ESTRUCTURAL.-

Con respecto a las vías estructurales, su tratamiento es el de vías urbanas, debiéndoseles diseñar en el correspondiente P.P. aceras y/o paseos peatonales, en sus bordes, al tiempo que reforzar su capacidad de absorción de tráfico con la inclusión de playas de aparcamiento, etc. Así mismo, en la presente modificación se introduce un nudo - intersección en la Carretera Playa Honda - San Bartolomé, que se deberá desarrollar con cargo al Sector S-10

5.3.5.- Desarrollo Normativo de los Sectores.-

1. El Plan Parcial podrá realizar pequeños ajustes de su perímetro con respecto a las dimensiones establecidas en éstas Normas, dentro de los márgenes genéricos, o específicos, determinados.
2. El uso global para cada subámbito que figura en fichas anexas a este Título, la normativa del Plan Parcial asegurará, mediante el establecimiento de edificabilidades máximas a nivel de parcela, que en el respectivo ámbito no se pueda superar el máximo de superficie construida determinado por las condiciones de aplicación de estas Normas.
3. A los efectos de la regulación del régimen pormenorizado de los usos, el Plan Parcial establecerá su normativa de acuerdo a los siguientes criterios:
 - a) Al uso predominante en la zona o zonas del subámbito será acorde con el que figura en ficha de condiciones particulares.

4. El Plan Parcial de acuerdo con las determinaciones de estas Normas establecerá el régimen de uso compatibles y complementarios de cada una de las zonas que delimite y el régimen de usos prohibidos entre los que incluirá por lo menos en el subámbito destinado a Comercial y Servicios todo uso de carácter industrial, salvo en los subámbitos en que contemple específicamente la implantación de éste Uso.
5. Dentro de los subámbitos, el Plan Parcial incluirá aquellas dotaciones que garanticen que se cubran los estándares del R. de P. como mínimo, al tiempo que evitará que se produzcan desequilibrios de beneficios y cargas, entre los polígonos de gestión que delimite. Estas dotaciones se localizarán con carácter vinculante en aquellas áreas que figuren señalizadas.

CAPITULO IV.

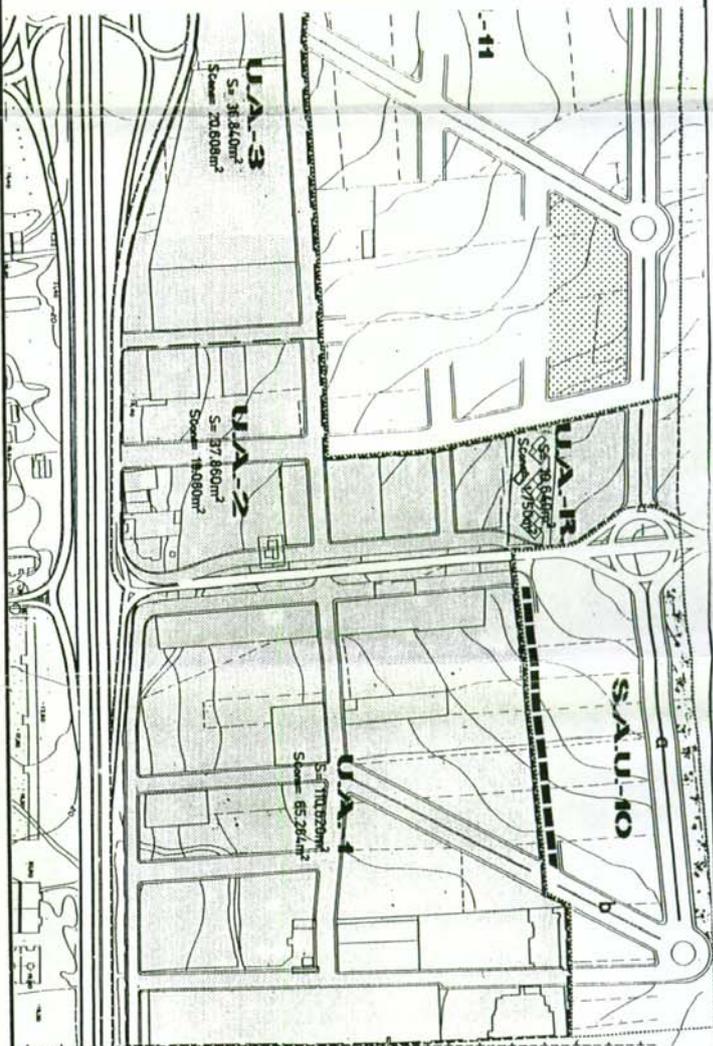
5.4. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Art. 5.4.1. Contenido General.

Se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Art. 2.2.4. de las presentes Normas y tendrán los siguientes documentos:

- Memoria.
- Plan de Etapas y Programa de Actuación.
- Estudio Económico y Financiero.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas reguladoras.
- Documento-base de concertación

ANEXO I. AL TITULO V



LEYENDA:

- DELIMITACION DEL SECTOR
- ZONA INEDIFICABLE CONTRATAMIENTO VERDE NATURAL
- VIARIOS INDICATIVOS
- VIARIOS VINCULANTES:
- VIA O RAMBLA DE BORDE
- VIARIOS PRINCIPALES

DILIGENCIA. Para hacer constar que el Plan Municipal en sesión celebrada el 19/02/2006 aprobó provisionalmente la presente Modificación Plural de los Normas Subsidiarias del Zonaje Industrial de Poyo Honda.

2006, a 20 de febrero de 1.998.
 C.R.T. Poyo Honda
 [Signature]

Condiciones relativas a los elementos de los viarios estructurales de ejecución simultánea de la del Sector.-

Ejecución de la vía Rambla de Borde (24 m.) comprendido en la delimitación del sector y sus correspondiente nudos de conexión, cuyo trazado se graña en plano, mediante aceras y mediana arbolada.-

CONDICIONES RELATIVAS AL SECTOR S.A.U.-10

Datos generales:-

Superficie Total.....	46.800 m ²
Uso Característico.....	Industrial
Uso compatible.....	Comercial y servicios
Tipología.....	Edificación Aislada
Edificabilidad Bruta.....	0,40 m ² /m ²
Superficie construida total.....	18.720 m ²
Parcela Mínima.....	500 m ²
Ocupación Máxima en parcela.....	60 %
Altura Máxima.....	2 Plantas

Con caracter vinculante se ejecutarán con la ordenación del Sector.

Los viarios vinculantes con las secciones que figuran en grafico (21m.) conectándolo con la malla que deberá diseñar el Plan Parcial con estructura similar a la que figura con caracter indicativo.

Se incluye la ejecución del nudo de la Rambla-Vía Borde con la carretera Playa Honda-San Bartolome.

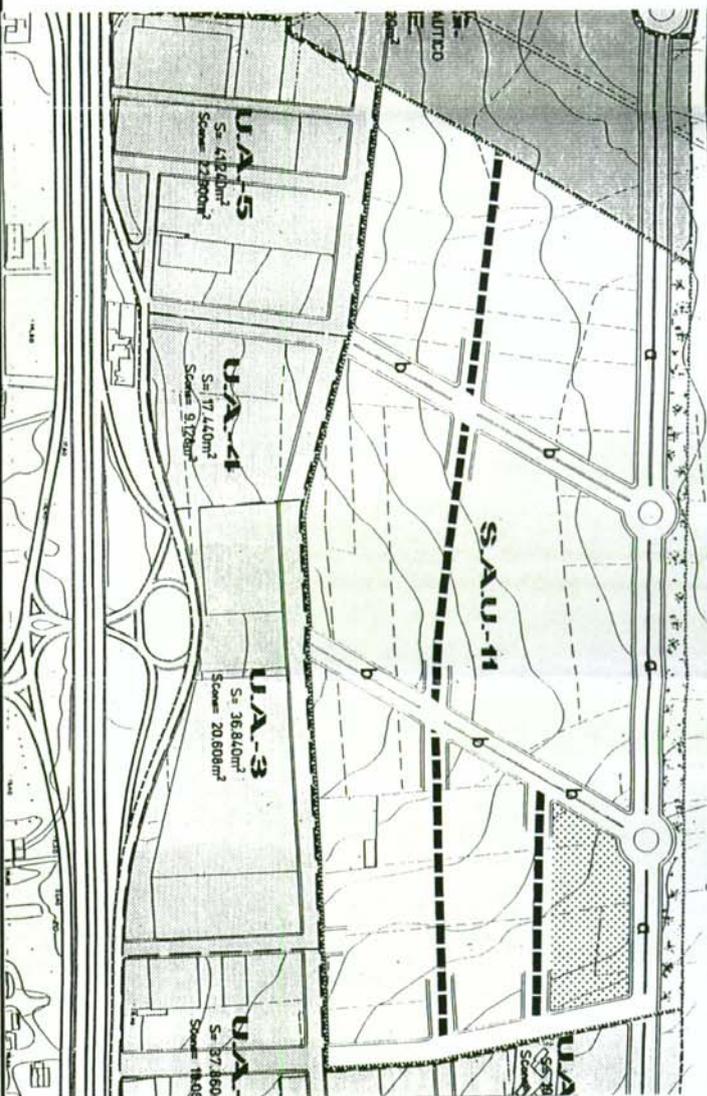
El tratamiento de la franja Verde Natural en la zona inedificable, que figura grafiada en el borde del sector entre la rambla de 24 m. y la delimitación del S.A.U. en su parte Norte, como filtro entre las áreas edificadas y el S.R., pudiéndose computar dentro del 10 % de Espacios Libres del Sector y debiendo tratarse con los criterios establecidos por el P.E.I.R. y M.A. para los margenes de la G.C.-720.

La tipología debera ser edificación abierta con una ocupación máxima de parcela neta del 60 % y la superficie de parcelas no ocupadas por la edificación debera tratarse con ajardinamiento, salvo bandas de carga y descarga.

El tamaño mínimo de la parcela sera de 500 m².

Programa de actuación.-

Se tramitara el Plan Parcial por iniciativa municipal antes de transcurridos 2 años de la aprobación definitiva del presente Documento. Previéndose la posible constitución de una entidad colaboradora mixta Publico-Privada para la ejecución, y en caso de que esto no se alcance, el sistema de actuación a aplicar sera cooperación.



- LEYENDA:**
- DELIMITACION DEL SECTOR
 - ZONA INEDIFICABLE CONTRATAMIENTO VERDE NATURAL
 - AREA DOTACIONAL SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL Y ESPACIOS LIBRES
 - VIARIOS INDICATIVOS
 - VIARIOS VINCULANTES:**
 - VIA O RAMBLA DE BORDE
 - VIARIOS PRINCIPALES

Condiciones relativas a los elementos de los viarios estructurales de ejecución simultánea de la del Sector.-

Ejecución de la vía Rambla de Borde (24 m.) comprendido en la delimitación del sector y sus correspondiente nudos de conexión, cuyo trazado se grafía en plano, mediante aceras y mediana arbolada.-

CONDICIONES RELATIVAS AL SECTOR S.A.U.-11

Datos generales.-

Superficie Total.....	176.500 m ²
Uso característico.....	Industrial
Uso compatible.....	Comercial y servicios
Tipología.....	Edificación Aislada
Edificabilidad Bruta.....	0,40 m ² /m ²
Superficie construida total.....	70.600 m ²
Parcela Mínima.....	500 m ²
Ocupación Máxima en parcela.....	60 %
Altura Máxima.....	2 Plantas

Con carácter vinculante se ejecutarán con la ordenación del Sector.

Los viarios vinculantes con las secciones que figuran en gráfico (21m.)conectandolo con la malla que deberá diseñar el Plan Parcial con estructura similar a la que figura con carácter indicativo.

Se localizará un área dotacional de Servicio de Interés Público y Social mas zona verde, ubicándose en gráfico con carácter vinculante, si bien se completarán las dotaciones en otras localizaciones del Sector, a fin de alcanzar los estándares de la Ley.

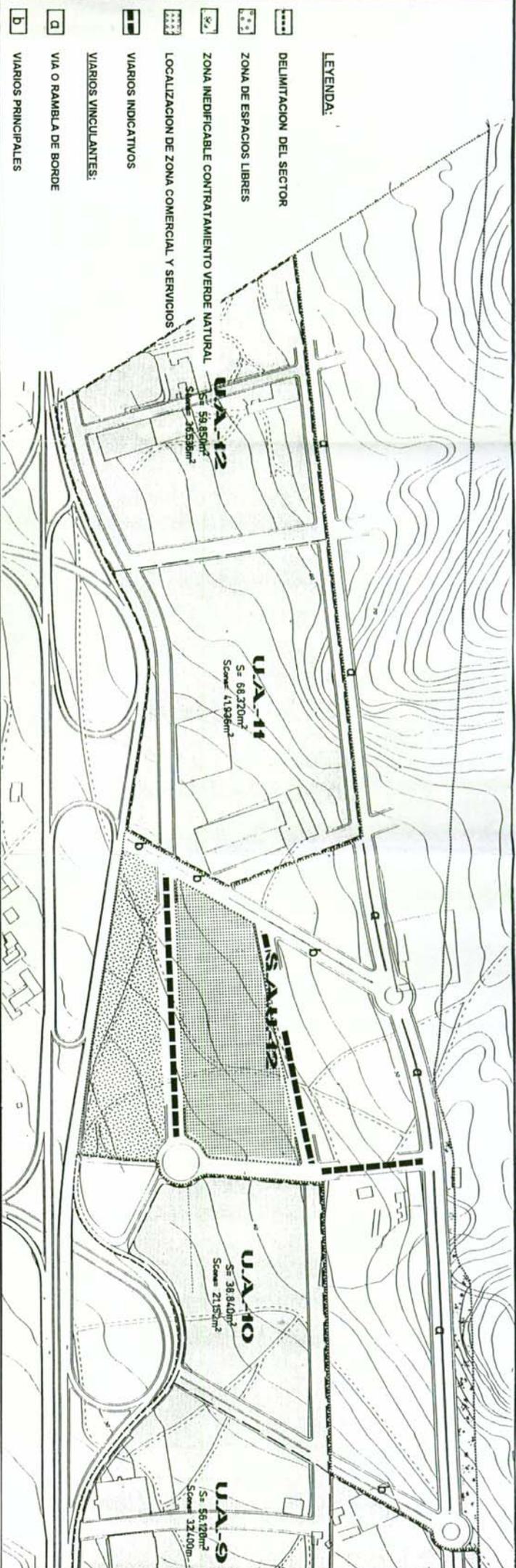
El tratamiento de la franja Verde Natural en la zona in edificable, que figura grafada en el borde del sector entre la rambla de 24 m. y la delimitación del S.A.U. en su parte Norte, como filtro entre las áreas edificadas y el S.R., pudiéndose computar dentro del 10 % de Espacios Libres del Sector y debiendo tratarse con los criterios establecidos por el P.E.I.R. y M.A. para los márgenes de la G.C.-720.

La tipología debiera ser edificación abierta con una ocupación máxima de parcela neta del 60 % y la superficie de parcelas no ocupadas por la edificación debiera tratarse con ajardinamiento, salvo bandas de carga y descarga.

El tamaño mínimo de la parcela sera de 500 m².

Programa de actuación.-

Se tramitara el Plan Parcial por iniciativa municipal antes de transcurridos 2 años de la aprobación definitiva del presente Documento. Previendose la posible constitución de una entidad colaboradora mixta Publico-Privada para la ejecución, y en caso de que esto no se alcance, el sistema de actuación a aplicar sera cooperación.



LEYENDA:

- DELIMITACION DEL SECTOR
- ZONA DE ESPACIOS LIBRES
- ZONA INEDIFICABLE CONTRATAMIENTO VERDE NATURAL
- LOCALIZACION DE ZONA COMERCIAL Y SERVICIOS
- VIARIOS INDICATIVOS
- VIARIOS VINCULANTES:
- VIA O RAMBLA DE BORDE
- VIARIOS PRINCIPALES

Condiciones relativas a los elementos de los viarios estructurales de ejecucion simultanea de la del Sector.-

Ejecucion de la via Rambla de Borde (24 m.) comprendido en la delimitacion del sector y sus correspondiente nudos de conexi6n, cuyo trazado se grafia en plano, mediante aceras y mediana arbolada.-

CONDICIONES RELATIVAS AL SECTOR S.A.U.-12

Datos generales.-

Superficie Total.....	270.350 m ²
Uso Global.....	Industrial y Servicios
Uso compatible.....	Comercial y servicios
	(Al menos un 12 % de Edificabilidad Total)
Tipologia.....	Edificacion Aislada
Edificabilidad Bruta.....	0,40 m ² /m ²
Superficie construida total.....	108.140 m ²
Parcela Minima.....	500 m ²
Ocupacion Máxima en parcela.....	60 %
Altura Máxima.....	2 Plantas

Con caracter vinculante se eleazarn con la ordenacion del Sector.

Los viarios vinculantes con las secciones que figuran en grafico (21m.)conectandolos con la mallia que debera siseñar el Plan Parcial con estructura similar a la que figura con caracter indicativo.

Se localizar un area dotacional de Espacios Libres, ubicandose en grafico con caracter vinculante, si bien se completaran las dotaciones en otras localizaciones del Sector, afin de alcanzar los estandares de la Ley

El tratamiento de la franja Verde Natural en la zona inedificable, que figura grafada en el borde del sector entre la rambla de 24 m. y la delimitaci6n del S.A.U. en su parte Norte, como filtro entre las areas edificadas y el S.R., pudiendose computar dentro del 10 % de Espacios Libres del Sector y debiendo tratarse con los criterios establecidos por el P.E.I.R. y M.A. para los margenes de la G.C.-720.

La tipologia debera ser edificaci6n abierta con una ocupaci6n maxima de parcela neta del 60 % y la superficie de parcelas no ocupadas por la edificaci6n debera tratarse con ajardinamiento, salvo bandas de carga y descarga.

El tamano minimo de la parcela sera de 500 m².

En plano se grafia una zona de localizacion Comercial y Servicios en donde se prohibe la ubicaci6n del uso industrial.

Programa de actuaci6n.-

Se tramitará el Plan Parcial por iniciativa municipal antes de transcurridos 2 años de la aprobaci6n definitiva del presente Documento. Previendose la posible constituci6n de una entidad colaboradora mixta Publico-Privada para la ejecuci6n, y en caso de que esto no se alcance, el sistema de actuaci6n a aplicar sera cooperaci6n.

TITULO VI. EL SUELO URBANO.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican dentro de su ámbito territorial fundamentalmente suelo urbano de uso global industrial, comercial y de servicios, si bien se incluye una pequeña pieza, constituida por una única manzana (de aproximadamente 7.000 m²) al borde de la carretera Playa Honda - San Bartolomé, de suelo Urbano residencial.

CAPITULO I.

6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 6.1.1.- Definición.-

1. Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que se delimitan como tales, por cumplir las condiciones establecidas al efecto por el art.78 de La Ley del Suelo.
2. En el ámbito objeto de ésta modificación se incluye suelo de ésta categoría, modificándose sus perímetros, y el suelo clasificado anteriormente por las Normas Subsidiarias municipales, así como sus respectivas ordenaciones y parámetros de aplicación siendo éstos subámbitos los siguientes.

CATEGORÍA: SUELO URBANO, INDUSTRIAL Y SERVICIOS. SUPERFICIE TOTAL CATEGORÍA: 73'125 Has.				
DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERF. Has	ACTUACIONES SISTEMÁTICAS*	ÁREAS ASISTEMÁTICAS
S.U.	Honda Industrial Norte	25'8580	244.000	14.580 ¹
S.U.**	Honda Industrial Sur	3'4450	331.400	13.100
S.U.	Casas de Guacimeta Industrial	1'2817	128.170	-----

¹ Al haberse superficiado todo el suelo comprendido en el perímetro delimitado como S.U., en ésta superficie figura incluida la carretera Playa Honda - San Bartolomé (1.875 m²).

* Unidades de Actuación.

** Suelo Urbano en el que se incluye un subámbito (U.A.-7).

CATEGORIA: SUELO RESIDENCIAL. SUPERFICIE TOTAL: 10.640 M ² .			
DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERF. Has	ACTUACIONES SISTEMÁTICAS*
S.U.	Antiguo A.R.II	1'0640	10.640

TOTALES:

- Suelo a ordenar mediante Instrumentos de desarrollo (P.E) sometidos a determinaciones de aplicación..... 10,144 Has
- Suelo Desarrollado en unidades de ejecución..... 61,277 Has
- Suelo no incluido en areas sistematicas..... 3,832 Has

3. La delimitación de los terrenos clasificados como suelo urbano, aparece recogida en planos de clasificación de suelo y calificación de S.G. a escala 1/5.000 (plano nº 1) y en planos de Zonificación, Ordenanzas, y de Usos e Intensidades, (planos nº 2 y 3) a escala 1/2.000. La superficie así clasificada comprende los terrenos delimitados al interior de los perímetros que figuran grafiados.

Art. 6.1.2.- Desarrollo del Suelo Urbano.-

El Suelo Urbano se desarrollará mediante la Normativa y Ordenanzas de aplicación que se incluyen en este Documento.

Abordándose la ordenación de ésta categoría de suelo mediante diferentes mecanismos de desarrollo y gestión, a fin de garantizar una ejecución acorde con las posibilidades de cada área.

Así, se han diferenciado diferentes grados de intervención siendo estos:

1. Áreas altamente consolidadas.

- a) Se ordenan directamente mediante el establecimiento de parámetros edificatorios, y dotacionales en el S.U. de uso global Industrial y Servicios y de una densidad poblacional de referencia (en el único caso de una pequeña pieza residencial en la que se pretende ubicar 14 viviendas unifamiliares), una ordenanza edificatoria pormenorizada, y zonificación de usos, amén de definir, suficientemente las redes que conforman el tejido urbano soporte. Su ordenación figura grafiada en planos y se complementa con cuadros de ordenanzas edificatorias que figuran en el capítulo 9.

- b) Se difiere su ordenación instrumentando su desarrollo posterior, estableciendo determinaciones de aplicación para su ordenación, que se definen en ficha anexa a este Título (Anexo II). Es el ámbito de Plan Especial que se identifica con el polígono de gestión U.A.-7, la macromanzana (83.570 m²) creada por las NN.SS. vigentes en Honda Industrial Sur, junto al S.G. Aeronáutico.

2.- Una mayoría de las Áreas (como consecuencia de su génesis, y aún estando en vías de consolidarse) carecen de algunos servicios, por lo que se resuelven mediante actuaciones sistemáticas, definiéndose en ellas unidades de actuación, delimitadas de acuerdo con lo determinado por la Ley a las que les son de aplicación las determinaciones de dicha Ley, así como (en las no residenciales) la cesión del 10% de Aprovechamiento Lucrativo.

Art. 6.1.3.- Normas Particulares en el S.U. Consolidado que Afectan a las Edificaciones Existentes.-

En el suelo urbano consolidado que se delimita se establece una diferenciación de usos zonificada, localizándose en primera línea usos comerciales y de servicios, con pantallas vegetales y espacios ajardinados exteriores y formalizaciones edificatorias acordes con el uso, de tal manera que la imagen del frente edificatorio se corresponda con la de Parque Comercial y de Servicios, (en la línea estética y compositiva de las readaptaciones propuestas por el P.E.I.R. y M.A. para las actuales edificaciones) y no con la imagen, habitualmente degradada de polígono industrial "convencional", prohibiéndose en dicha zona las nuevas implantaciones de uso industrial y de almacenaje, quedando las actuales edificaciones, de éste uso fuera de ordenación aunque sometidas a "medidas urgentes" de readaptación estética. Según figura en los Cuadros de Propuesta de Intervenciones Inmediatas del citado P.E.I.R. y M.A.

Se determina la imposición de medidas urgentes de readaptación estética y compositiva a la edificación existente en el suelo industrial (que ahora pasa a tener la consideración de área comercial y de servicios), siguiendo las pautas marcadas por los Modelos Tradicionales Industriales (Almacenes Agrícolas) de la isla, en la línea (meramente indicativa y no vinculante) de los gráficos que figuran en el texto de Información de este Documento, con validez de sugerencia estética, y en la documentación fotográfica de dicho texto y del P.E.I.R. y M.A., en la que se reflejan elementos formales que podrían tomarse, o no, en consideración para su incorporación en la zona, a fin de que a su llegada a la isla el viajero perciba una avanzadilla o introducción ("reinterpretada") de lo que supone el contexto arquitectónico insular.

A) Edificios Fuera de Ordenación.-

Se determina la expresa declaración de fuera de ordenación, que implica su demolición y traslado, al edificio de "Bodegas de Lanzarote" si bien se admite su

relocalización en 1ª línea pero con un retranqueo suficiente para permitir la incorporación cómoda a la vía de servicio del tráfico procedente de Arrecife. En situación similar se encuentra la edificación de la empresa Bricej, cuya alineación edificatoria impide la continuidad de acera lateral en la vía de servicio.

De igual manera de acuerdo con el P.E.I.R y M.A. se declara fuera de ordenación la planta tercera del edificio de oficinas (de tres plantas) que figura en fotografía en el tomo de información del presente documento y que aparece en el plano 2 del P.E.I.R. y M.A. inventariado con el nº 5, debiéndose proceder a la demolición de dicha planta para legalizar su situación, previo a la licencia de 1ª ocupación.

B) Determinaciones Vinculantes.-

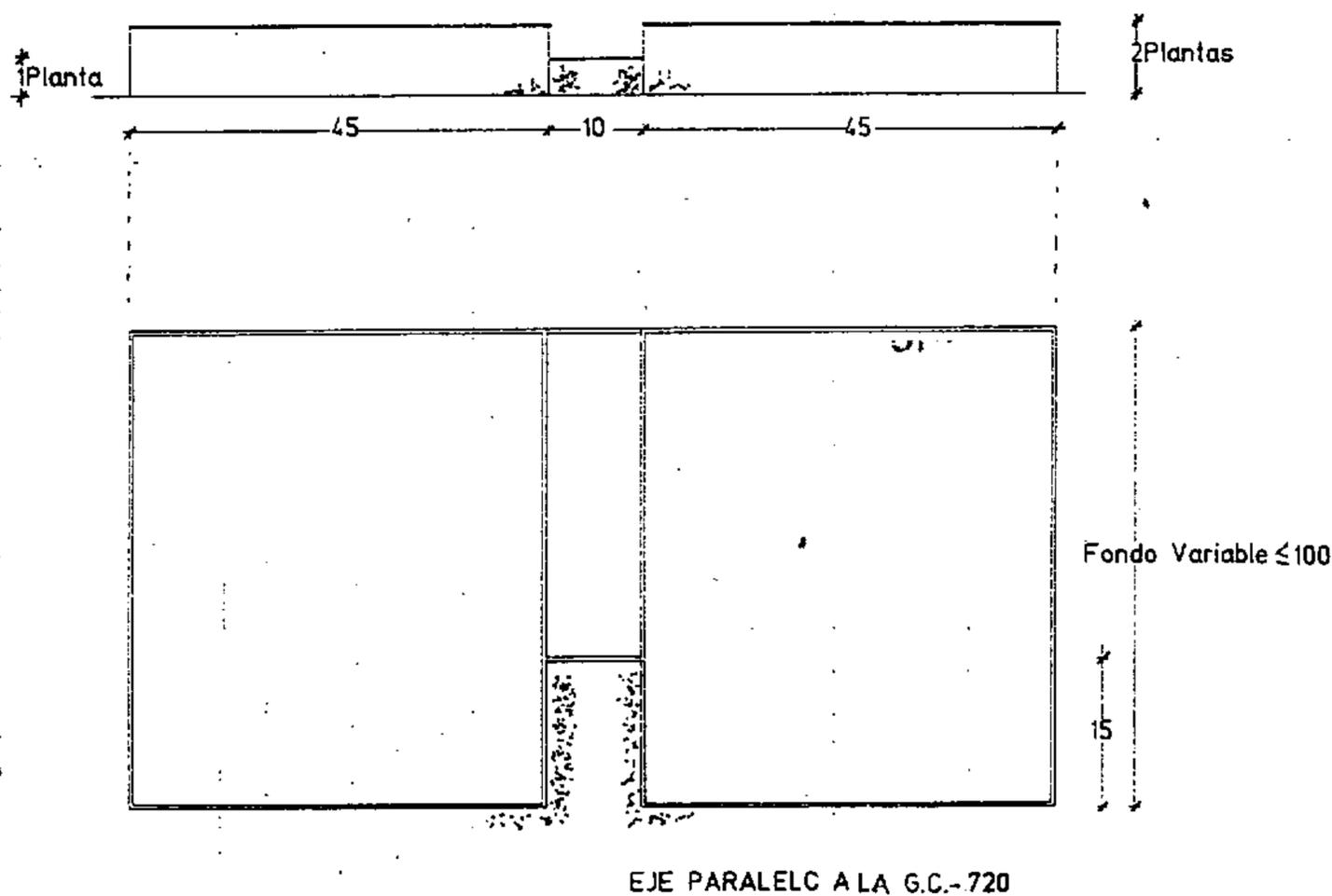
Se establece con carácter vinculante:

- a) La zonificación de usos (1ª línea comercial y de servicios) y la prohibición expresa en dicha zona de nuevas implantaciones industriales y de almacenaje de acuerdo con el P.E.I.R. y M.A..
- b) Se introducen Espacios Libres tratados, y dotaciones dentro de la estructura del S.U. (a través de P.E.).
- c) La limitación de la altura máxima a 2 plantas y 9 mts. a coronación o cumbre, en las edificaciones de primera línea de la C-720.
- d) La imposición de tipología aislada con retranqueo perimetral a muro de cerramiento de parcela (de al menos 5 mts. en el Uso Comercial y de Servicios de 1ª línea) en el uso industrial conforme a lo especificado más adelante.
- e) De acuerdo con las instrucciones de los Servicios de la Dción Gral de Urbanismo, las nuevas edificaciones que se ubiquen en parcelas del frente de la carretera (1ª Línea) deberán resolverse con volúmenes fragmentados adosados, o no, según los parámetros descritos a continuación y en gráfico anexo orientativo:

Longitud máxima total edificada en sentido paralelo a la carretera (según gráfico). 100 mts.

Longitud máxima edificada de cuerpos de 2 plantas 50 mts.

Se podrá resolver la edificación mediante dos cuerpos edificatorios de dos plantas articulados mediante un elemento intermedio de 1 planta de altura y longitud mínima de fachada a la carretera 10 mts, retranqueado con respecto a la alineación de los cuerpos edificatorios que lo flanquean, una profundidad no inferior a 15 mts, debiéndose ajardinar este espacio de retranqueo, según se señala en gráfico indicativo.



- f) La obligatoriedad de tratamiento con materiales nobles, en la línea estética y compositiva, sugerida ó impuesta por el P.E.I.R. y M.A., para las readaptaciones de la edificación existente, en todas las fachadas de la edificación comercial y de servicios.
- g) Respetar, como determinaciones vinculantes el tratamiento de las bandas ajardinadas y muros en los laterales de la Autovía que figura en el Título 6 del P.E.I.R. y M.A.

Art. 6.1.4.- Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.-

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad (derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar), de acuerdo con lo determinado por la Ley y con lo establecido en función de las determinaciones comunes de las N.S. y de las particulares que éstas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten.
2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que la presente modificación, o el Plan Especial en su caso (U.A. - 7) asigne a tales terrenos. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el art. 6.1.3. dentro del las unidades de actuación en que se incluyan los terrenos, que figuran en Cuadro Síntesis de Unidades de Act., del Anexo II a este título, en las que figura el cálculo de aprovechamiento. Así como en artículo siguiente.

Art. 6.1.5.- Deberes y Cargas de los Propietarios de Suelo Urbano.-

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano de una unidad de actuación estarán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote los terrenos y/o, parcelas urbanizadas destinadas a los elementos estructurales, viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos, y a la cesión de Aprovechamiento según se establece en art. 6.1.2. apdo 2 y cuadros del Anexo II al Título VI, antes citado.
2. Tales propietarios deberán, igualmente:
 - a) Mantener los terrenos, plantaciones y edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, hasta su recepción por el Ayuntamiento.
3. Cuando el sistema de actuación sea el de compensación. Los propietarios incluidos en una Unidad de Actuación deberán:
 - a) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b) Ejecutar la urbanización e instrumentos de desarrollo, en los plazos fijados en el planeamiento y complementariamente, en aquellos casos en que exista concertación, en el correspondiente convenio.
 - c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan.

4. Cuando el sistema de actuación sea el de cooperación. El Ayuntamiento procederá a la elaboración de una reparcelación urbanística.
 - a) La Administración ejecutará la urbanización.
 - b) Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados, la Administración titular del 10% del aprovechamiento medio participará en dichos costes en esa proporción y recabará la aportación económica de los propietarios implicados mediante los sistemas legalmente establecidos (con la salvedad de aquellas áreas, sometidas a concertación previa) que por resultar deficitarias en su aprovechamiento, se establezca su exoneración de ésta cesión, específicamente, y así se suscriba en convenio firmado al menos por la propiedad mayoritaria.
 - c) Para colaborar en la ejecución se podrán constituir asociaciones administrativas de cooperación por iniciativa de la Administración o de los propietarios incluidos en la unidad de actuación, no pudiéndose constituir más de una asociación por unidad de actuación.
 - d) Los propietarios deberán edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan, ó el Ayuntamiento en su caso.

CAPITULO II.

6.2 - RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DELIMITADO.

Art. 6.2.1.- Zonas en el Suelo Urbano.-

1. Las condiciones de aprovechamiento, uso, ordenación y edificación en el suelo clasificado como urbano son las que se recogen de un modo particularizado en el Título noveno, en la ordenanza específica, y en los cuadros y fichas que las presente Normas incorporan, con las especificaciones que se señalan sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de los Títulos Séptimo y Octavo que los afectasen.
- 2 Según ya hemos visto en el desarrollo del S.U., se establecen dos mecanismos diferenciados en función del grado de consolidación de la edificación y el grado de ejecución de sus servicios, tratándose el conjunto de ámbitos clasificados del siguiente modo:

S.U. Consolidado. Mantenimiento de la edificación, ejecución de algunas correcciones de alineaciones, y mejora e introducción de nuevos elementos estructurales, viarios rodados y e. libres. Así como ejecución de la urbanización, mediante actuaciones sistemáticas, que incluyen nueva red viaria y ejecución de espacios libres. Incluyendose del total de S.U. clasificado (741.899m²) un 97% en polígonos o Unidades de Actuación (actuaciones sistemáticas), siendo el suelo no incluido en unidades sistemáticas: 27.680m² (3% sobre el total).

**DESARROLLO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN:
USO INDUSTRIAL Y SERVICIOS.**

U.A.-1	110.620 m ² .
U.A.-2	36.580 m ² .
U.A.-3	38.120 m ² .
U.A.-4	17.440 m ² .
U.A.-5	41.240 m ² .
U.A.-6	58.320 m ² .
U.A.-7	101.440 m ² .
U.A.-8	76.680 m ² .
U.A.-9	56.120 m ² .
U.A.-10	38.840 m ² .
U.A.-11	68.320 m ² .
U.A.-12	59.850 m ² .
Total Polígonos de G. en S.U. industrial y servicios	703.570 m ² .

USO RESIDENCIAL (sometido a concertación)

U.A.R.	10.640 m ²
Total Polígonos de G. en S.U. Residencial	10.640 m ²

Los aprovechamientos de las Unidades de Actuación, así como su gestión y programación, se definen individualizadamente y se recogen en cuadros, reflejándose así mismo en ficha la sometidas a instrumento de desarrollo posterior (UA-7), Plan Especial (en anexo a este título).

Art. 6.2.2.- Modificación del Planeamiento Vigente.

1. Las devenidas del cambio de delimitación de suelo, de las nuevas calificaciones de uso, de la aplicación de las ordenanzas y alineaciones, específicamente definidas, y demás determinaciones generales contenidas en el presente documento.

* Desarrollo mediante P.E. que deberá incluir 10% del Suelo total como Sistema de Espacios Libres y 4% destinado a Servicios de Interés Público y Social, de acuerdo con los estándares que para usos terciarios establece el Reglamento en Planeamiento.

Art. 6.2.3.- Ámbito y Uso.-

1. Comprende las áreas que se recogen en planos de calificación y clasificación de suelo como S.U., diferenciándose con el código genérico U.A. las Unidades de Ejecución que se definen en cuadros y planos de ordenación (Usos e Intensidades en S.A.U. y U.A. en S.U.).
2. El uso predominante, es el Industrial y Servicios. Sus usos compatibles son el dotacional y los relacionados en la Ordenanzas específica.

Art. 6.2.4.- Definición, Régimen y Desarrollo.-

1. En estas áreas deberán respetarse los parámetros urbanísticos definidos en fichas y ordenanzas.
2. Según el sistema que se adopte, el Ayuntamiento tramitará de oficio la reparcelación y el proyecto de urbanización, desarrollándose la unidad de ejecución por el sistema de cooperación, o bien, en aquellos casos en que la gestión sea impulsada por la iniciativa privada, los particulares procederán a la constitución de una Junta de Compensación, a fin de acometer el proyecto de compensación y urbanización pertinente.
3. Los plazos que se establecen de acuerdo con lo expuesto en el art. 5.2. de la Memoria del presente documento son los siguientes:

1^{er}-CUATRIENIO: U.A.-4, U.A.-5, U.A.-6, U.A.-7, U.A.-8, U.A.-9, U.A.-10, U.A.-11, U.A.-12 Y U.A.-R. El resto de unidades a ejecutar por el sistema de cooperación se ejecutarán en un plazo no superior a 6 años.

6.2.5.- La Gestión del Suelo Urbano.-

Según ya se ha expuesto anteriormente, el Suelo Urbano aparece subdividido en Polígonos de Gestión que se reflejan en cuadro anexo. Siendo los coeficientes de ponderación aplicados para el cálculo de aprovechamiento los siguientes:

- Uso Industrial - Almacén 1
- Uso Comercial y Servicios 1'2

El procedimiento seguido para el cálculo de aprovechamiento medio es el determinado por la Ley, aplicando las edificabilidades netas máximas al Suelo Edificable.

Estos polígonos deberán desarrollarse mediante correspondientes instrumentos de gestión y equidistribución, acorde con el sistema de actuación, de acuerdo con lo definido en el capítulo III del Título II de las presentes Normas.

ANEXO II AL TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION DA LA U.A.-7 MEDIANTE P.E.



PLAN ESPECIAL U.A.-7

S= 101.440 m²

10 % Sistema de espacios Libres= 10.144 m², destinados a jardines y áreas peatonales debiendo cumplir estos espacios las determinaciones establecidas por el Art. 4 del Anexo del R.P. para estos espacios.

4 % Servicio de Interes Publico y Social (en las modalidades de parque deportivo y Equipamiento Social) que ademas podrán destinarse a otros usos de caracter institucional administrativo o infraestructural (parque de bomberos, comisaría de policia, oficina municipal, etc.)=4.058 m² de suelo .

Superficie edificable total con un aprovechamiento lucrativo= 69.358 m².

Superficie construida total= 58.954 m²

Aprovechamiento lucrativo Total= 70.745 u.aprv.

CUADRO SINTESIS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN S.U. INDUSTRIAL.

	Superficie Total m ²	Sup. Total Parcela Dotacional m ²	Sup. Total E.L. m ²	Sup. Total Viario m ²	Sup. Total Edificable m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Sup. Total Construida m ²	Aprovech. Lucrativo Total U.A.L.	Aprovecha Medio U.A.L./m ²	Sist. de Actuación
U.A.-1	110.620		1.720	27.320	81.580	0'85	69.343	72.472'53	0'6551	Cooperación
U.A.-2	36.580		1.280	12.730	23.850	0'85	20.272,5	23.024,80	0'6294	Cooperación
U.A.-3	38.120		-----	11.080	25.760	0'85	21.896	26.275,20	0'6892	Cooperación
U.A.-4	17.440		-----	6.030	11.410	0'85	9.698,5	11.638'20	0'6673	Compensación
U.A.-5	41.240		1.000	12.615	28.625	0'85	24.331,2	29.197'50	0'6912	Compensación
U.A.-6	58.320		(1) 3.900	18.040	36.380	0'85	30.923	35.709,35	0'6123	Compensación
U.A.-7	101.440	4.058	10.144	17.880	69.358	0'85	58.954,3	70.745,16	0'6974	Compensación
U.A.-8	76.680		(1) 5.602	15.378	55.700	0'85	47.345	47.345'00	0'6174	Compensación
U.A.-9	56.120		(1) 3.010	12.610	40.500	0'85	34.425	37.564'90	0'6693	Cooperación
U.A.-10	38.840		6.240	6.160	26.440	0'85	22.550,5	24.456'20	0'6296	Compensación
U.A.-11	68.320		4.320	11.580	52.420	0'85	44.556,5	48.074,30	0'7036	Compensación
U.A.-12	59.850		(1) 1.850	12.330	45.670	0'85	38.819,5	40.766'00	0'6811	Compensación
Total	703.570	4.058	39.066	163.753	497.693		423.115	467.269'14	0'6641	

En todas y cada una de las unidades de actuación se deberá formalizar una cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo asignado, pudiendo éste materializarse en suelo patrimonializable por el Ayuntamiento, o bien el equivalente en metálico de dicha cesión (cuantificado de acuerdo con los valores de mercado del uso, y categoría, en la zona) en aquellas áreas en que por el grado de consolidación alcanzado sea imposible la materialización en suelo de esta cesión; distribuyéndose la parte alicuota de esta carga, que deberán aportar los propietarios en base a las cuotas de proporcionalidad correspondientes, según el Proyecto de Compensación ó Parcelación, que se elabore, dependiendo del Sistema de Actuación que opere (Compensación o Cooperación).

(1) Superficie sólo computable como acompañamiento de viario o Área de juego de niños.

* Desarrollo mediante P.E. que deberá incluir 10% del Suelo total como Sistema de Espacios Libres y 4% destinado a Servicios de Interés Público y Social, de acuerdo con los estándares que para usos terciarios establece el Reglamento en Planeamiento.

CUADRO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN S.U. RESIDENCIAL.

	Superficie Total m ²	Sup. Total E.L. m ²	Sup. Total Viario m ²	Sup. Total Edificable m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Sup. Total Construida m ²	Aprovech. Lucrativo Total U.A.L.	Aprovecha Medio U.A.L./m ²	Sist. de Actuación
U.A.-R	10.640	1.280	2.280	7.080	0'25	1.770	1.770	0'1663	Compensación

* Previamente se suscribe convenio con la propiedad mayoritaria, adjunto a la documentación de estas Normas.

TITULO VII. PARÁMETROS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN SU RELACIÓN CON EL ENTORNO.

CAPITULO I.

7.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 7.1.1.- Definición y Capacidad de Edificar.

1. El objeto de este Título es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.
2. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.
3. En el suelo apto para urbanizar son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título 5.

CAPITULO II.

7.2.- DEFINICIONES CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

Art. 7.2.1.- Las Unidades Urbanísticas de Referencia.

1. La unidad urbanística de referencia es el área delimitada de suelo sobre cuya superficie se aplican los parámetros establecidos en estas Normas. La unidad de referencia espacial podrá ser la parcela, la manzana o genéricamente un área con ordenación de conjunto respecto a la cual, y en cada ámbito normativo, se señalen las diversas condiciones de regulación de la edificación y de los usos.
2. La definición de las unidades urbanísticas de referencia debe ser precisa y sin ambigüedades en todo ámbito de ordenación de esta Modificación de Normas Subsidiarias, ya que es éste el objeto sobre el que se establecen todos los parámetros normativos.
3. La manzana es la porción de terreno clasificado como suelo urbano o apto para urbanizar que queda delimitada en todo su perímetro por viario público, peatonal o rodado, o espacios libres públicos. Los espacios públicos (vianos rodados y los espacios libres) para ser considerados como elementos divisorios de la trama urbana en manzanas deben ser continuos

y tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir en los mismos un círculo con diámetro de 8 metros, reduciéndose a 4 mts. este diámetro, en viarios peatonales. La manzana se subdivide en parcelas, de modo que la suma de las superficies de todas y cada una de las parcelas integrantes en la manzana ha de coincidir con la de ésta. En coherencia con esta definición, toda subdivisión de la manzana que pueda, a efectos de estas Normas y por la calificación del planeamiento, tener la consideración de unidad de referencia ser denominada parcela, independientemente del carácter público o privado de la misma.

4. La parcela es, específicamente, la porción de terreno deslindada como unidad física y predial. En función del destino urbanístico del suelo las parcelas pueden ser rústicas o urbanas. Las primeras son las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, extractivas o a cualquier otro uso admisible en suelo rústico a no urbanizable, y las segundas corresponden a los terrenos destinados a la urbanización y construcción. En general, y mientras no se indique expresamente lo contrario, las condiciones normativas de parcela se entenderán referidas exclusivamente a las parcelas urbanas. La parcela resultante del planeamiento puede no ser coincidente con la unidad de propiedad.

Art. 7.2.2.- La Función Ordenancística de la Unidades Urbanísticas de Referencia.

1. La delimitación de manzanas en suelo apto para urbanizar es competencia obligada del Plan Parcial del sector correspondiente. Las manzanas deberán delimitarse atendiendo a la topografía de los terrenos y a la estructura viaria y de espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano que se pretenda y del sistema de ordenación y distribución de usos que se prevea. En principio se debe procurar que la delimitación de manzanas responda a criterios de regulación en cuanto a trazados y dimensiones, debiendo justificarse en el Plan Parcial las razones por las que se adopta determinado modelo urbano. La alteración de cualquier manzana delimitada por un Plan Parcial se entenderá siempre como modificación del mismo y, en consecuencia, para su tramitación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el Título II de estas Normas.

2. La manzana es, en principio, una unidad homogénea en cuanto a su ordenación física. Quiere esto decir que, salvo justificación razonada por motivos de mejora general del entorno y con autorización municipal, todas las parcelas edificables de una manzana deben ser reguladas mediante un sistema homogéneo de ordenación. La asignación del sistema de ordenación, o tipología, a nivel de manzana es competencia, en los sectores de suelo apto para urbanizar, del plan parcial correspondiente. Su modificación, siempre que la misma no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o de la calificación del suelo (Régimen de usos), no supondrá modificación de Plan Parcial y podrá realizarse mediante estudio de detalle del conjunto de la manzana, con la tramitación y determinaciones que para esta figura se establecen en la legislación urbanística y en el Título II de estas Normas.

3. La delimitación de parcelas en suelo apto para urbanizar es competencia del proyecto de parcelación que necesariamente debe tramitarse conjuntamente al plan parcial, si es que no quedan definidas en la documentación de éste. La delimitación de parcelas se hará de

modo que cumplan las condiciones establecidas para las mismas con carácter general en este capítulo, den frente a vía o espacio público y, según sea el sistema de ordenación que tengan asignados, sean (dentro de una misma manzana) homogéneas en cuanto a su forma y dimensiones. La modificación de cualquier parcela atenderá a lo dispuesto en el Art. siguiente.

Art. 7.2.3.- Modificación, Segregación y Agregación de Parcelas.

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas vigentes por el planeamiento aprobado en cualquiera de sus niveles, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitar la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo. La adecuación de cualquier parcela a las condiciones del planeamiento vigente será razón suficiente para autorizar su modificación.

2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

Art. 7.2.4.- Linderos de la Parcela.

1. Los linderos son las líneas perimétrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.

2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que dé frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.

3. Cuando ello sea necesario por motivos urbanísticos, el Ayuntamiento exigirá al propietario la delimitación física de los lindes de su parcela.

Art. 7.2.5.- Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.

Art. 7.2.6.- Alineaciones y Rasantes Oficiales.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, o en las figuras de ordenación que las desarrollan. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas alineaciones se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación o bien en su ordenanza específica.
2. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que den frente las parcelas edificables, y que se fijan como tales en los planos de ordenación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, o en las figuras de ordenación que las desarrollan.

Art. 7.2.7.- Fondo y Ancho de Parcela.

1. El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.
2. El ancho de la parcela es una dimensión variable, definida como la longitud de cualquier línea que una dos puntos de linderos laterales opuestos trazada perpendicularmente al fondo de la parcela. Por ancho medio de la parcela se entenderá la longitud resultante de dividir la superficie de la parcela entre el fondo de la misma; anchos mínimo y máximo serán, respectivamente, las líneas de ancho de parcela con menor y mayor longitud.

Art. 7.2.8.- Delimitación, Identificación y Cerramiento de las Parcelas.

1. Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de esta Modificación de Normas Subsidiarias deberá quedar identificada mediante sus linderos y un código urbanístico que será establecido por el Ayuntamiento, además de la dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

2. Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo. De no existir regulación específica, en el ámbito de esta Modificación, se exigirá el cerramiento en materiales permanentes de un (1) metro de altura y de espesor y calidades que aseguren su solidez y buen estado, y hasta una altura de 2 mts. mediante materiales permeables a vistas (celosías, malla de carretera, etc.) con una calidad y resistencia acordes con las Normas de Seguridad y Ornato. El cerramiento de la parcela coincidirá con los linderos de la misma.

Art. 7.2.9.- Parcela Urbanizada.

1. La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el, o los, niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre si y estarán unidas mediante líneas geométricas, que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas a que dé, frente se referirán a las cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada medidas respecto a la rasante oficial.
2. Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de ciento cincuenta centímetros (180 cms), a no ser que se justifique debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar ésta, hasta un máximo de 2 mts.
3. Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas. El Ayuntamiento podrá exigir, en función de las dimensiones de los espacios libres y las características de la actuación, la plantación de determinadas especies vegetales, con objeto de asegurar una mejora estética y ambiental, controlando el impacto visual de los continuos edificados, y también para limitar, mediante áreas de sombra, el excesivo soleamiento.
4. Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre la parcela deberá incluir entre sus determinaciones técnicas los siguientes planos y documentación:
 - a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos. Si este

plano no coincidiera con el correspondiente al proyecto de urbanización o, en su caso, planeamiento que ordene la parcela habrán de justificarse las diferencias, siendo competencia municipal autorizará, o no, como plano oficial del terreno el del levantamiento topográfico real.

- b) Planta de la parcela urbanizada con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos o superficies que la conforman, así como de los materiales y soluciones constructivas de los mismos.
- c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este artículo.

Art. 7.2.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela.

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

- a) Condiciones de Planeamiento : Tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas o su planeamiento de desarrollo señalen para el desarrollo del ámbito y estar calificada, de conformidad con el uso que se pretenda implantar, como edificable.
- b) Condiciones de Urbanización : Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga la pavimentación completa y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado (salvo en los casos que se declaren como: área de urbanización diferida de acuerdo con la Ley 6/1987 de 7 de Abril, o asentamiento rural delimitado, conforme a la Ley 5/1987 de 7 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Canarias) y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización.
- c) Condiciones de Gestión : Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.
- d) Condiciones Dimensionales : Satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por las presentes Normas o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en este Artículo.

CAPITULO III.

7.3. DEFINICIONES. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Art. 7.3.1.- Definición.

1. Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este capítulo y el siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométricas, aparente en si mismo. Así pues, en cualquier parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya, en función de que cada uno se conforme como volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).

Art. 7.3.2.- Retranqueos o Separación a Linderos.

1. Es la separación (mínima u obligatoria) que, de acuerdo con las condiciones normativas de cada ámbito de ordenación, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela, se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.
2. Si bien el retranqueo de cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado se permitirá la ocupación del subsuelo de éste mediante sótanos y construcciones totalmente subterráneas, -salvo en los sistemas de ordenación de Ciudad Jardín, en Edificación de Conjunto y/o Agrupada-. No tendrán que respetar los retranqueos a linderos las construcciones de jardín en suelo privado, no vinculadas funcionalmente a la edificación, tales como barbacoas, juegos infantiles o pérgolas, ni los elementos de protección de contadores e instalaciones de los servicios públicos. En el supuesto de que estas excepciones sean sobre el retranqueo frontal, deberá solicitarse autorización, municipal que sólo se concederá si los elementos a incorporar son livianos y se asegura que serán removidos en caso de resultar molestos o peligrosos.
3. A efectos del cumplimiento del presente artículo tendrán la consideración de volúmenes edificados los cuerpos volados de acuerdo con lo especificado por las Normas que sobre los mismos se establecen en los artículos 7.4.2. (apdo. d) y 7.9.6.

Art. 7.3.3.- Separación entre Edificios.

1. La separación entre dos edificios es la menor distancia horizontal que existe entre sus fachadas más próximas, tanto si éstos están en la misma parcela como en parcelas colindantes. Fachada de un edificio es todo paramento vertical, exterior del mismo, con ventanas o huecos de iluminación.
2. La separación mínima desde un paramento vertical de un edificio a otro edificio (con o sin ventanas) ser siempre igual a la altura del mayor de ambos, medida tal como se establece en el art. 7.4.5.

Art. 7.3.4.- Fondo Edificable.

1. Es la dimensión de la franja de parcela comprendida entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta, distante de ella la longitud que se establezca en las normas específicas de cada ámbito de ordenación. El fondo edificable fija en consecuencia la profundidad máxima que puede ocupar la edificación sobre la parcela urbanizada.
2. De acuerdo con lo anterior, el fondo edificable debe entenderse como parámetro definitorio del área de máxima ocupación, sin perjuicio de que ésta no se llegue a conseguir debido a la existencia de normas más restrictivas en el ámbito de ordenación, como por ejemplo, retranqueos (frontales o traseros), porcentaje de ocupación, edificabilidad, etc.

Art. 7.3.5.- Superficie Ocupada.

1. Es la superficie de la figura poligonal definida por la proyección sobre el plano de la rasante del terreno de la edificación. En esta proyección no se considerarán las plantas subterráneas en su totalidad ni los cuerpos volados que cumplan sus limitaciones normativas; así mismo, para obtener el valor superficial final se descontará la dimensión de los patios de parcela que pudiera haber interiores al perímetro de la proyección.
2. La superficie ocupada será igual o inferior a la establecida normativamente en cada parcela en las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente.

Art. 7.3.6.- Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la

conjunción de la condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.

2. El coeficiente de ocupación es el cociente, adimensional, resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad (o menor o igual que cien 100 si se denomina porcentaje de ocupación). El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta el valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, ser este último valor el de aplicación.

CAPITULO IV.

7.4. DEFINICIONES CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

Art. 7.4.1. Determinación Normativa de la Superficie Edificable.

1. La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y nº de plantas o altura, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad.
2. El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . El producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo).
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, normativamente, en cada ámbito de ordenación y según los criterios urbanísticos de cada caso, bien como un valor de edificabilidad bruta (aplicable sobre la superficie total de una zona incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos libres de aprovechamientos) o bien como edificabilidad neta (sólo sobre superficies de parcelas edificables, una vez descontados los terrenos libres de aprovechamiento).
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje de ocupación, la altura máxima, etc.) resultase un valor de la superficie edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de

edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

Art. 7.4.2.- Superficie Edificada.

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente.
2. La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atender a los siguientes criterios normativos:
 - a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
 - b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a aparcamiento techado correspondiente en superficie a las plazas de aparcamiento obligatorias o asignadas, según el uso y los estándares dimensionales de estas Normas; el exceso de superficie traducido en nº de plazas de aparcamientos, respecto a las obligatorias o asignadas, y hasta un máximo del doble de éstas, computará como superficie edificada en un 10% y en un 20% de su dimensión real, según se dispongan en sótano o en semisótano.
 - c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada solo en un 60% de su dimensión real, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.
 - d) Los cuerpos volados (de acuerdo con la clasificación y definiciones del art. 7.9.5) computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.
 - e) Las entreplantas computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tengan una altura libre no menor de 1'50 m. y en un 50% en el resto de la planta.
 - f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.

3. El Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote podrá en determinados ámbitos de ordenación o para determinados usos pormenorizados establecer normas específicas en el cómputo de la edificabilidad, al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal.
4. A efectos de la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de aplicación en materia de superficie edificada máxima, los proyectos técnicos de edificación deberán especificar claramente en la Memoria las mediciones de cada uno de los espacios techados existentes, llegando en esta diferenciación al detalle que más convenga y distinguiendo al menos como espacios distintos todos aquellos que correspondan a unidades de uso pormenorizado (por ejemplo, indicar las medidas de cada unidad de vivienda o de local) o que tengan condiciones constructivas o espaciales que les hagan susceptibles de un cómputo específico de sus superficies edificadas (áreas de más o menos 1'50 mts de altura bajo cubierta inclinada etc..).

7.4.3.- Superficie Útil.

Superficie útil es la superficie de suelo habitable comprendida en el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos; queda excluida, en consecuencia, la ocupada por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales y las canalizaciones y conductos de ventilación.

Art. 7.4.4.- Alturas de la Edificación.

1. La altura de la edificación a parcela urbanizada es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se mide desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.
2. La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con ello definido en el párrafo anterior.

Art. 7.4.5.- Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.

1. Para la medición de la altura en metros a parcela urbanizada, se entenderá que la altura máxima normativa debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio, tal como se establece en el párrafo 1 del artículo anterior.

Art. 7.4.6.- Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.

1. Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:

a) Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.

b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vía pública, en cualquier punto del paramento exterior o de su proyección, según en cada caso cual sea la altura exterior normativa de aplicación.

c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.

d) La entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.

e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.

2. La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el art. anterior para la medición en metros.

Art. 7.4.7.- Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.

1. La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las normas de cada ámbito de ordenación y ser un valor de obligado cumplimiento, bien como dimensión fija o máxima, independientemente de las otras condiciones.

2. La altura exterior de la edificación será siempre establecida en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; de fijarse los dos valores de altura exterior

máxima, ambos serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres metros y medio (3'5 mts).

Art. 7.4.8.- Denominación y Condiciones de las Distintas Plantas de una Edificación.

1. SOTANO es toda una planta que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de treinta (30) centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 cm. de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta sótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como sótano. En estos supuestos ser sótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuera posible la apertura de huecos de más de 30 cms; esta distancia se medirá en proyección horizontal.

2. SEMISOTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de ciento cuarenta (140) cms. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 140 cm. de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta semisótano, resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de semisótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como semisótano. En este supuesto será semisótano la superficie de esa planta que cumpla la condición de que todos los puntos que la compongan estén a una distancia mínima de 12 metros del paramento en que fuere posible la apertura de huecos de más de 140 cms; esta distancia se medirá en proyección horizontal.

3. PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.

4. ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tiene el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá una única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil de la planta baja.

5. PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales el semisótano, la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará o no según se determine en la normativa del ámbito de ordenación a través de la cual se autorice; la planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cms. por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y -además- todo el volumen de esta planta bajo cubierta quede incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30° que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cms. de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso.

Art. 7.4.9.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.

Por encima de la altura máxima exterior permitida en cada ámbito de ordenación sólo se permitirá la instalación o construcción de los siguientes elementos:

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3'5 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3'5 metros sobre la máxima de la edificación.
- d) Pérgolas y/o glorietas construídas con materiales ligeros y cerramientos a base de celosías de madera o similar.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.

Art. 7.4.10.- Altura Interior.

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en el Título Octavo de estas Normas en función de cada uso pormenorizado, o en el artículo siguiente según el tipo de planta de que se trate.

CAPITULO V.

7.5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

Art. 7.5.1.- Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

Art. 7.5.2.- Calidad de las Construcciones.

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.
2. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

Art. 7.5.3.- Condiciones de Aislamiento.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica Vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
3. Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de la edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.

4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Art. 7.5.4.- Pieza Habitable.

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.

3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.

4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el art. 7.6.9.

Art. 7.5.5.- Ventilación.

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural -cuando se produce mediante huecos al exterior- o artificial -cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada-.

2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el art. 7.5.4. toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la de la planta del local. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable en huecos al exterior de superficie mínima igual a un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza. En las piezas de almacenamiento de materiales y garajes se deberá estar a la Normativa específica de aplicación al uso.

Art. 7.5.6.- Iluminación.

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.
2. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 7.5.7.- Oscurecimiento.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos (contraventanas, persianas de corredera o enrollables, etc...).

Art. 7.5.8.- Viviendas Exteriores.

1. Es vivienda exterior la que cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Tener fachada que recaiga directamente a viario público exterior o espacio libre público o al espacio no edificado conformado por el retranqueo frontal.
 - b) En caso de sistemas de ordenación de edificación abierta, ciudad jardín o de conjunto, se entenderán también como viviendas exteriores las que tengan fachadas que recaigan directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que cumplan las condiciones de separación a lindes y entre edificios.

Art. 7.5.9.- Patios.

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado, o mancomunado, delimitado por paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.
2. Se distinguen tres clases de patios a efectos de estas Normas:
 - a) Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).
 - b) Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

Art. 7.5.10.- Parámetros Dimensionales de los Patios.

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.
2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el art. 7.4.4. y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

Art. 7.5.11.- Área no Edificable de Parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el capítulo 3 del presente Título.

Art. 7.5.12.- Patios de Parcela o de Luces.

1. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.
2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela ser de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima, no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos.
3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.
4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.
5. Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

Art.7.5.13.- Cubrición de Patios.

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

CAPITULO VI.

7.6. *CONDICIONES DE DOTACIÓN SERVICIOS.*

Art. 7.6.1.- Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

Sección 1ª: Dotación de Agua.

Art. 7.6.2.- Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para una semana (7 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de

agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

Art. 7.6.3.- Dotación de Agua Caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2ª: Dotación de Energía.

Art. 7.6.4.- Energía Eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos de carácter técnico vigentes que sean de aplicación.

3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en

las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 7.6.5.- Energías Alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

Sección 3ª: Servicios de Comunicaciones.

Art. 7.6.6.- Telefonía.

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

Art. 7.6.7.- Radio y Televisión.

1. En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deber emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 7.6.8.- Servicios Postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible desde el exterior.

Sección 4ª: Instalación de Confort.

Art. 7.6.9.- Instalación de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas

por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.

3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

Art.7.6.10.-Aparatos Elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los nueve (9) metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios de vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio y, en cada caso, según lo dispuesto en las condiciones de uso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio. Cada desembarque de ascensor tendrán comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

2. Se podrán instalar montacargas si así conviene al funcionamiento del uso y la edificación. Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de las mismas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

3. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y otras normas técnicas vigentes que sean de aplicación.

Sección 5ª: Dotaciones Generales.

Art. 7.6.11.- Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de éstas por veinticinco metros cuadrados (25 m²).

Art. 7.6.12.- Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyectos.

2. En los casos de locales comerciales, dotaciones, o de usos semejantes, que se instalen en edificios que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de éstas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en aparcamientos situados en un radio de acción inferior a doscientos (200) metros del local considerado. En zonas en las que por el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamiento públicos del área, sea inconveniente para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá dispensar de la dotación mínima de aparcamientos.

Art. 7.6.13.- Plaza de Aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

a) Vehículos de dos ruedas: 2'5 metros de largo por 1'5 metros de ancho.

b) Automóviles: 5'0 metros de largo por 2'5 metros de ancho.

c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'7 metros de largo por 2'5 metros de ancho.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

CAPITULO VII.

7.7 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art. 7.7.1.- Definición.

1. Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de asegurar la mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.
2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, su cumplimiento no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
3. Además de lo dispuesto en el presente capítulo, todo edificio habrá de cumplir el resto de condiciones de seguridad que se establezcan en las normas y leyes vigentes sobre la materia.

Art. 7.7.2.- Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar identificada exteriormente con señalización claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
2. El acceso a las edificaciones deberá hacerse desde el espacio público aunque sea atravesando un espacio libre privado que sea colindante con el público al menos en un mínimo de diez (10) metros. En todo caso será posible el acceso a la edificación de vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de cada ámbito de ordenación o de cada uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso predominante.

Art. 7.7.3.- Señalización en el Interior de los Edificios.

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de usos normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas

señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia ser objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de primera ocupación.

Art. 7.7.4.- Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho mayor de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4), y mayor de ciento cuarenta (140) centímetros si se da servicio a más unidades.

Art. 7.7.5.- Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de uso público en edificios de menos de tres (3) plantas no podrá ser menor de cientodiez (110) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño y la relación entre la tabica y la huella no dificultar la ascensión. La altura libre de las escaleras será superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si existieran puertas en el rellano éstas se situarán a una distancia mínima al último peldaño igual al ancho del tiro y no abrirán hacia el mismo.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, que contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Si la iluminación de la escalera fuera exterior tendrá al menos un hueco por

planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie mínima de ventilación de cincuenta (50) centímetro cuadrados. En edificios de hasta tres (3) plantas se permitirá la iluminación cenital de la escalera, siempre que el hueco libre tenga lado mínimo de un (1) metro y superficie igual a la de la caja de escalera.

Art. 7.7.6.- Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que corresponda, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). En el caso de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta cincuenta (50) centímetros.

Art. 7.7.7.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todo edificio de uso público se aplicará el decreto sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 7.7.8.- Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento estipule para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que en cada caso, de acuerdo con las características de la actividad, estén determinadas en prevención de los siniestros por fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones correctas de seguridad para si misma y su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, con erradicación del uso y cierre de la instalación.

Art. 7.7.9.- Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento, iguales o superiores a dicha altura, estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no ser inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y, cuando no sean realizadas por paños continuos, la distancia libre de separación entre estos elementos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPITULO VIII.

7.8. *CONDICIONES AMBIENTALES.*

Art. 7.8.1.- Definición.

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

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en estas Normas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Art. 7.8.2.- Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o aptos para urbanizar solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre y reglamentación sectoria, o posterior, que sea de aplicación; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito, de Uso Industrial.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la Normativa Específica de aplicación.

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

c) Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.

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

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la Normativa Específica de Aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 7.8.3.- Lugares de Observación de las Condiciones.

1. El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por Ordenanza específica) en los siguientes lugares:

a) En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

Art. 7.8.4.- Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

Art. 7.8.5.- Transmisión de Ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el art. 7.8.3. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y total funcionamiento, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites máximos normativos.

Art. 7.8.6.- Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el art. 7.8.3. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals no superarán los valores establecidos en la Normativa Específica de Aplicación.

Art. 7.8.7.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el art. 7.8.3., no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Art. 7.8.8.- Emisión de Gases, Humos, Partículas y otros Contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano, y del Medio Ambiente.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el art. 7.8.3.
3. 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.

CAPITULO IX.

7.9. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Art. 7.9.1.- Definición.

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este capítulo y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Art. 7.9.2.- Condiciones Generales de Estética.

1. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.
2. Con base en lo prevenido en el art. 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para cualquiera de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El condicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio,

las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características positivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.
4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.
5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios e inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

Art. 7.9.3.- Muros de Contención.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los dos metros noventa centímetros (2'9 metros), y deberá tener un tratamiento estético adecuado al medio en el que se inserte. Si se requiriera salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abancalamientos de pendientes máxima de 30º, que deberán ajardinarse.

Art. 7.9.4.- Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

2. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.
3. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a principal, y en caso de que sea imprescindible su colocación deberá de situarse a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, o de parcela urbanizada circundante y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.
4. Se autorizarán en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

Art. 7.9.5.- Definición y Clasificación de los Cuerpos Volados.

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.
2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, Deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, de un (1) metro.
3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.
4. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

Art. 7.9.6.- Condiciones Generales de los Cuerpos Volados.

1. En cada ámbito de ordenación al planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.

2. Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas.

Art. 7.9.7.- Elementos Volados.

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados como espacios habitables, ni habilitados para ello, y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta, o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo, su regulación se someterá a la normativa insular, o sectorial, de aplicación, y en su defecto a lo dispuesto en este artículo. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
 - b) Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
 - c) Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
 - d) Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
 - e) Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.
2. En ningún elemento volado funcional, u ornamental, podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
 3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.
 4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina, cuando ésta se proyecte sobre espacio público, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros.
 5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros ni más del ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.
 6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúen las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - c) Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.
 - d) Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.
 - e) Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.
7. Los banderines (anuncios ortogonales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de ochenta (80) centímetros y estarán situados a más de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera o de la parcela urbanizada, con dimensión vertical máxima de doscientos (200) centímetros.

Art. 7.9.8.- Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o de apto para urbanizar sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.
2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del artículo anterior.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación, y con los valores ornamentales y estéticos que han de operarse en el Área.
4. La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito de esta Modificación de las Normas Subsidiarias y disconforme con lo establecido en este artículo disfrutar de un año para su adaptación o retirada.

Art. 7.9.9.- Cubiertas.

Tendrán una pendiente máxima igual a treinta grados centígrados (30°). La solución de forma y materiales de la misma ser resuelta en el proyecto técnico en base a la adecuación e integración con el entorno consolidado.

Art. 7.9.10.- Cerramientos.

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre uno (1) y uno cincuenta (1'5) metros de materiales que aseguren su solidez estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta dos (2) metros mediante cerramiento ligero, acorde con los valores ambientales y estéticos del área y de la Isla.

Art. 7.9.11.- Protección y Fomento del Arbolado y de la Vegetación.

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.
2. En los sistemas de ordenación de edificación aislada (ciudad jardín, edificación abierta y conjunto) será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela, exceptuando las bandas destinadas a carga y

descarga, en los usos (Industriales, etc...) en que se requieran dichos espacios para el desarrollo de la actividad, reglamentariamente establecida.

TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

CAPITULO I.

8.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 8.1.1.- Definición y Tipos de Usos.

1. Serán condiciones de los Usos las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser radicadas en los lugares que para ello tenga dispuesto la Modificación de Normas Subsidiarias o el planeamiento que las desarrolle. Se entiende por Uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividad referida en la clasificación del art. 8.1.5.
2. Los usos se clasifican según su nivel de desagregación en usos básicos o globales y usos pormenorizados. A su vez, en función de su Régimen Normativo en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en predominantes, y característico complementarios, compatibles y prohibidos.
3. El uso del Suelo y de la Edificación es uno de los componentes fundamentales de ordenación urbanísticas del ámbito territorial de esta Modificación de Normas Subsidiarias y, por tanto, su instalación debe regirse por lo dispuesto en las mismas y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

Art. 8.1.2.- Desarrollo de la Regulación de Usos.

1. La presente Modificación de Normas Subsidiarias establece con carácter general y como determinación vinculante los usos básicos o globales en la totalidad de su ámbito territorial.
2. La regulación detallada sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación del Régimen de usos pormenorizados es función que corresponde al planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias. Así, los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del sector objeto de su ordenación el, o los, usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas. Los Planes Parciales, así mismo, respetarán la estructura y terminología de ordenación de los usos que en este Título se establece, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo de otros.

Art. 8.1.3.- Simultaneidad de Usos.

1. Dos usos son distintos cuando corresponden a dos grupos pormenorizados distintos, aún cuando sean el mismo uso global. Cuando una misma parcela, o terreno, tenga asignados dos, o más, usos existe simultaneidad de usos. En este supuesto se deberá especificar en el proyecto, o instrumento de ejecución pertinente, la extensión de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea techada o no). No se considerará que existe simultaneidad de usos si los usos distintos puedan agruparse en uno al permitirlo las condiciones reguladoras del uso agrupador (por ejemplo locales comerciales en Centros Comerciales).
2. Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones.

Art. 8.1.4.- Usos Predominantes, Complementarios, Compatibles y Prohibidos.

1. Uso predominante, es aquel que el planeamiento establece como destino principal de la parcela o terreno, y en base al cual y a la consideración de sus requisitos funcionales, determina los parámetros normativos de aplicación. Este uso, con las condiciones que lo regulen, podrá instalarse libremente en la parcela en la que esté calificado. El uso característico es la combinación de éste con la tipología.
2. Uso compatible, es aquél que puede ser instalado en la parcela adquiriendo el mismo carácter y efectos que el predominante. La compatibilidad de un uso respecto al predominante no implica que pueda instalarse libremente en la parcela, sino, únicamente, que puede aceptarse siempre que el compatible no supere niveles de proporción que lo conviertan en la práctica predominante. En consecuencia, la instalación de usos compatibles en ámbitos de ordenación determinados viene condicionada por el propio desarrollo de la ordenación, condiciones locacionales y cumplimiento de relaciones específicas respecto al uso predominante, estableciéndose como límite general, (sin perjuicio de restricciones mayores para cada uso o ámbito de ordenación), que los usos compatibles y sus complementarios no superen el treinta y cinco por ciento (35%) del total de superficie edificable de la zona
3. Uso complementario, es aquel que, sin ser considerado por el planeamiento como uso predominante o compatible, puede (y en algunos supuestos incluso debe) coexistir con el uso principal por requerimientos funcionales, o urbanísticos, o en otro caso, acompañarlo sin generar conflicto respecto a éste. El uso complementario, para tener el carácter de tal, no podrá superar en superficie construida el cuarenta por ciento (40%) de la máxima total de la parcela. El Régimen de complementariedad de usos respecto al predominante se establece, con carácter orientativo, en las condiciones particulares de cada uso en estas Normas, si bien es competencia de las figuras de planeamiento de desarrollo el pormenorizar en mayor grado dentro de la normativa de cada zona, en función de los objetivos de ordenación de cada ámbito concreto, y de los criterios

generales de regulación del uso predominante; de establecerse en el Plan Parcial complementariedades de uso predominante concreto no previstas en estas Normas, deberá justificarse expresamente que las mismas no implican inconvenientes para el desarrollo de éste.

4. Uso prohibido , es aquél cuya instalación en una parcela no es permitida por las Normas Subsidiarias o el planeamiento que las desarrollen, o bien sea incompatible con los usos predominantes o quedara así conceptuado mediante otras disposiciones legales aplicables.

Art. 8.1.5.- Usos Básicos o Globales y Pormenorizados.

1. Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, la presente Modificación solamente introduce el uso global Industrial y Servicios, y global dotacional (S.G.). Sin embargo, con un nivel referencial o indicativo, adelanta a fin de situar ésta en el marco de la revisión, la clasificación general de usos globales que se podrán introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos. Se relacionan (6) usos básicos o globales, que comprenden a su vez veinticuatro (24) usos pormenorizados:

a) Uso Global Turístico-Residencial*

1. Uso pormenorizado de Hotel.
2. Uso pormenorizado de Hotel-apartamento.
3. Uso pormenorizado de Pensión.
4. Uso pormenorizado de Apartamento.
5. Uso pormenorizado de Bungalow.
6. Uso pormenorizado de Villa, o vivienda turística.

b) Uso global residencial.

7. Uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.
8. Uso pormenorizado de vivienda colectiva.*
9. Uso pormenorizado de residencia comunitaria.*

c) Uso global industrial.

10. Uso pormenorizado de producción industrial.
11. Uso pormenorizado de almacenaje y comercio mayorista.
12. Uso pormenorizado de talleres domésticos.
13. Uso pormenorizado de artesanía y oficios artísticos.

d) Uso global terciario.

14. Uso pormenorizado de comercio.

15. Uso pormenorizado de oficinas.
16. Uso pormenorizado de salas de reunión y espectáculo.

e) Uso global dotacional.

17. Uso pormenorizado de equipamientos comunitarios.
18. Uso pormenorizado de espacios libres.
19. Uso pormenorizado de servicios urbanos.
20. Uso pormenorizado de servicios infraestructurales.

f) Uso global de transporte.

21. Uso pormenorizado de red viaria.
22. Uso pormenorizado de aparcamientos.
23. Uso pormenorizado de instalaciones de servicio al vehículo.

* Se prohíben expresamente estos usos en el ámbito de esta Modificación.

2. Las figuras de planeamiento de desarrollo de esta Modificación de Normas Subsidiarias podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecerá nuevos grupos de uso pormenorizados si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

CAPITULO II.

8.2. USO RESIDENCIAL.

8.2.1.- Definición y Situaciones.

El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Si bien no es el objeto de esta Modificación la introducción de este uso en sentido estricto, se introduce su regulación a fin de permitir la implantación de viviendas, cuyo carácter no sea turístico, en una pequeña proporción de S. U. que se clasifica, en el tramo de A.R. II de las vigentes NN.SS., comprendido en el Ámbito. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento, etc.

A efectos de la aplicación de estas Normas se entenderá como una vivienda el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente destinados al alojamiento permanente, o temporal (de 2ª residencia), de las personas. En los supuestos en que una edificación, por sus dimensiones, forma o distribución, pudiera ser susceptible de división en dos, o más, unidades de viviendas de modo que cada una de

éstas cumpliera con las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, según establezca la Normativa Municipal, el Ayuntamiento podrá calificar la edificación como de más de una vivienda o, si ello fuera necesario por los requisitos de ordenación establecidos por la presente Modificación, imponer las condiciones que juzgue convenientes para asegurar que tal divisibilidad no pueda producirse.

En el ámbito desarrollado por esta Modificación, aunque sólo se permitirá la implantación del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, se definen tres grupos de usos pormenorizados dentro del uso global residencial:

- a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda.
- b) VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una. De acuerdo con las N.S. por su posible mayor permisividad en zonas unifamiliares, un caso particular de la vivienda colectiva puede ser la bifamiliar (dos viviendas en una parcela), una particularidad introducida por esta Modificación es la de no permitir las.
- c) RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando el edificio da alojamiento a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, sin que sus características permitan que puedan ser adscritas al uso de Hotel.

8.2.2.- Condiciones de Instalación.

De acuerdo con las N.S., todas las viviendas, o unidades residenciales, deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, la mayor parte de sus huecos recaer a espacio libre público, o privado, abierto a la vía pública.

En vivienda unifamiliar se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos, siempre que éstas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

Art. 8.2.3.- Altura de los Techos.

La altura mínima entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo ser de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de toda vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Art. 8.2.4.- Dimensiones de los Huecos de Paso y Acceso Comunes.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

Art. 8.2.5.- Condiciones Higiénicas, de Dotación de Servicios, Ambientales y de Seguridad de las Viviendas.

1. Son de aplicación las condiciones establecidas en los capítulos seis (6), siete (7) y nueve (9) del Título siete (7) de las presentes Normas Urbanísticas. Además, toda unidad de vivienda cumplir para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial, así como las mismas normas en lo referente a las condiciones de seguridad contra accidente, caídas y accesibilidad.
2. Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. La superficie de éstos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que éstos se sitúan.

8.2.6.- Régimen de Complementariedad Respecto al Uso Residencial.

En las parcelas que el planeamiento califica con uso predominante residencial, serán usos complementarios, en las condiciones definidas por el art. 8.1.4. de la Normativa del presente Documento Municipal, los siguientes:

- En las que el uso pormenorizado predominante sea el de vivienda unifamiliar. Podrán ser usos complementarios: el de artesanía y oficios artísticos sólo dentro del área de la U.A. - R delimitada por la presente Modificación cuando el Ayuntamiento lo permita expresamente, de oficinas (sólo en la categoría de despachos profesionales), y de garaje (que será obligado en la dotación mínima).

- Con carácter general todo uso no declarado expresamente complementario, respecto al uso residencial, estará prohibido en la parcela en que éste sea predominante.

CAPITULO III.

8.3. USO INDUSTRIAL.

Art. 8.3.1.- Definición y Situaciones.

1. El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.
2. Se establecen cuatro grupos de uso pormenorizado dentro del uso industrial de los que, dentro del ámbito de la presente Modificación en la zona que figura con el uso vinculante de Comercial y Servicios (parte del S.U. y en el Sector 12 de S.A.U.) solamente se tolerará la implantación de los que figuran en los apartados a), b) y c). Mientras que en el resto del Ámbito (resto del S.U. y Sectores 10 y 11 de S.A.U.) se aplicarán los criterios del art. 5.2.4.1 del P.I.O.T. sobre polígonos industriales.
 - a) **ALMACENAJE COMERCIO MAYORISTA:** Comprende las actividades independientes destinadas al depósito de bienes y productos, así como las de distribución propias del comercio mayorista.
 - b) **TALLERES DOMESTICOS:** Comprende las actividades de reparación de objetos de consumo doméstico, sin que éstos pierdan su naturaleza inicial.
 - c) **ARTESANIA OFICIOS ARTISTICOS:** Actividades destinadas a la obtención de productos individualizables mediante procesos básicamente no seriados, que pueden ser vendidos directamente al público.
 - d) **PRODUCCION INDUSTRIAL:** Comprende las actividades destinadas a la obtención o transformación de productos por procesos industriales, sin venta directa al público. Complementariamente puede agrupar actividades de reparación, guarda o depósito de medios de producción, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

A los efectos de cuantificar los usos industriales, de acuerdo con el P.I.O.T., se fijan las siguientes clases de industrias.

CLASE A.- Industria con una superficie inferior a 100 m² , una potencia instalada inferior a 10 C.V. y con acceso de vehículos con cargas inferiores a 6 Tn.

Serán compatibles con el uso residencial y comercial en Suelo Urbano, si bien su localización estará condicionada a:

- No ofrecer riesgos ni causas molestas al uso con el que sea compatible.
- Contar con una vía de acceso de un ancho no inferior a 10 metros.
- Contar con una zona de carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg) dentro del local.

CLASE B.- Industrias con una superficie entre 100 y 500 m², una potencia instalada entre 10-50 C.V. y con acceso de vehículos con cargas superiores a 8 tns.

Serán compatibles con el uso residencial y comercial sólo en aquel suelo clasificado como de "uso mixto" (industrial - residencial). En estos, si el Plan Parcial correspondiente no delimitase una zona - específica con las adecuadas medidas de protección, cada edificio estará aislado y rodeado de una zona ajardinada.

Los accesos sólo podrán localizarse en calles con dimensión igual o superior a los 10 mts. Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión de (16 metros de longitud) dentro del local.

CLASE C.- Industrias con una superficie superior a los 500 m², una potencia instalada superior a 50 C.V. y con acceso de vehículos con carga superior a 8 tns.

Estarán limitados en su localización al Suelo Urbano calificado como tal para uso exclusivamente industrial.

Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de dos camiones de 16 metros de longitud dentro del local.

- En su caso podrán tener un área destinada a venta comercial de los productos almacenados.

8.3.2.- Condiciones de Instalación y de Aislamiento.-

De acuerdo con las directrices vinculantes del P.I.O.T.:

- a) Las condiciones que se señalan son de aplicación para instalaciones de obra nueva o de reestructuración en edificios existentes.
- b) Asimismo son de aplicación toda otra regulación del Plan Insular o normativa sectorial, o territorial, sobre protección del medio ambiente, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas.

1. Los usos industriales de transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso principal (dominante o compatible en las normas del

ámbito de ordenación). Los locales de cualquier otro grupo en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.

2. En ámbitos de ordenación con uso global distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a este uso (exceptuando el del apartado a) del artículo anterior), dispondrán de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de seis (6) centímetros a fin de evitar contactos y transmisiones directas.
3. Cualquier nuevo edificio destinado a este uso tendrá carácter aislado y realizado sobre parcela propia. Se considera que toda industria que por el proceso de fabricación o por el tipo de producto que trata sea susceptible de ser calificada como molesta, insana, nociva o peligrosa, no podrá ubicarse dentro del Suelo Urbano y se adaptará a lo establecido en la legislación correspondiente.

Sin embargo, aquellas otras industrias que, aún teniendo las características anteriores fuesen susceptibles de evitar la clasificación anterior mediante la aplicación de efectos correctivos, estarán limitadas a ubicarse en aquel suelo que en su día se clasificase como de uso exclusivamente industrial, o mixto (industrial-servicios), en la zona específicamente destinada al uso Industrial.

Art. 8.3.3.- Dimensiones de los Locales Industriales.

1. La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de las áreas de actividad industrial.

La potencia electromecánica estará determinada por la suma de las potencias de los motores instalados, cuando éstos o la máquina que acciona están fijados al pavimento o a la estructura. Se expresará en caballos de vapor (C.V.)

2. Los locales destinados al uso pormenorizado industrial de artesanías y oficios artísticos tendrán una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, entendiéndose incluidos en el grupo pormenorizado de producción industrial si superan este límite y, consecuentemente prohibidos en el ámbito de uso comercial y servicios de esta Modificación. En el interior de los locales, ningún paso horizontal, rampa o escalera, tendrá una anchura menor a ciento diez cms.
3. Los locales industriales de cualquier grupo de uso pormenorizado deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

Art. 8.3.4.- Dotaciones de los Locales Industriales.

1. **SERVICIOS HIGIENICOS:** Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiéne en el Trabajo. Debiendo ampliarse, en cualquier caso, dichas instalaciones se ampliarán proporcionalmente a partir de 20 trabajadores o de 500 m² de superficie edificada.
2. **APARCAMIENTOS:** Los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento al interior de la parcela a razón de (1) una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso de éstos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie útil de taller

Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los locales de artesanía y talleres reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construídos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

3. **ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DE LA DESCARGA:** Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro. Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil metros cuadrados más.

Art. 8.3.5.- Condiciones Ambientales.

1. Todo espacio de trabajo del local tendrán iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijar por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas Normas.

Art. 8.3.6.- Condiciones de Compatibilidad entre el Uso Industrial y el Residencial.

Serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial permitido en un ámbito de ordenación con uso pormenorizado-residencial, que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano. En cualquier caso ser competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

a) ACTIVIDADES MOLESTAS.-

Se considerarán molestas todas las actividades enumeradas en el Nomenclator Anexo al Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre), antes citado, o la legislación sustitutoria de éste que sea de aplicación, definiéndose como tales, entre las más usuales, las carnicerías, pescaderías, fábricas de pan, carpinterías, locales de espectáculos (cines, teatros, salas de fiesta, discotecas, etc...), cafeterías, bares y restaurantes.

Aquellas actividades que a su carácter de molestas añaden el de insalubres, como las vaquerías, establos, cuádras y corrales de ganados y aves queden expresamente prohibidas en todo el ámbito de Modificación de NN.SS.

b) ACTIVIDADES INSALUBRES Y NOCIVAS.-

Se radicarán en su totalidad en parcela exclusivamente destinada a industria dentro del Sector destinado a éste uso por las Normas. Contemplando las medidas expuestas en el art. 8.3.2.

Además, se adoptarán las medidas correctoras establecidas legalmente respecto de las mismas, para su ambiente interior, y las dictadas en desarrollo de la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, y demás reglamentación de aplicación. Respecto de sus vertidos, se cumplirá lo dispuesto en las presentes Normas.

c) ACTIVIDADES PELIGROSAS.-

Las industrias relacionadas con la fabricación de productos peligrosos, explosivos o inflamables, se radicarán obligatoriamente en la zona destinada

exclusivamente a industria, adoptando las medidas de protección que para cada caso estén establecidas.

No podrá autorizarse la instalación en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas, de aquellas actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva.

Los locales de almacenamiento al por mayor de los artículos de perfumería, limpieza, farmacéutico y químico en los que existan productos inflamables se radicarán en zona industrial exclusiva adoptándose las medidas reglamentarias de protección.

Las droguerías, perfumerías, tintorerías, ferreterías y los locales comerciales dedicados a la venta al por menor de abonos, productos químicos y productos farmacéuticos, en los que existan productos inflamables o mezclas de naturaleza explosiva, podrán ubicarse en zona residencial sólo cuando adopten las medidas reglamentarias de protección.

Las instalaciones dedicadas a cinematógrafos, depósitos de películas, garajes, estaciones de autobuses y gasolineras extremarán las medidas de precaución y protección, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Actividades citado, Reglamento de Policía de Espectáculos, disposiciones legales y particulares y demás legislación relativa que le sea de aplicación.

Art. 8.3.7.- Régimen de Complementariedad Respecto al Uso Industrial.

1. En las parcelas con uso predominante industrial serán usos complementarios los siguientes:

- a) En las que el uso predominante sea el de producción industrial sólomente serán usos complementarios el de oficinas (vinculadas a la instalación) y el de espacio libres.
- b) En las que el uso predominante sea de almacenaje y comercio mayorista, serán usos complementarios el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres y el de aparcamientos.
- c) En las parcelas en las que el uso predominante sea el de talleres domésticos o el de artesanía y oficios artísticos, serán usos complementarios el de vivienda unifamiliar, el de comercio (en su categoría de locales comerciales), el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, servicio a los vehículos y el de espacios libres.

2. Todo uso industrial admite como complementario otro industrial del mismo grupo pormenorizado o inferior

Art. 8.3.8.- Residuos Sólidos y Líquidos.

Si los residuos sólidos o líquidos que se produzcan, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, serán trasladados directamente a vertedero autorizado por cuenta del titular de la actividad.

CAPITULO IV.

8.4. USO TERCARIO.

Art. 8.4.1.- Definición y Situaciones.

1. El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. Dentro del uso global terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) **COMERCIO:** Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público mediante venta de consumo en el local, o prestación de servicios.
 - b) **OFICINAS:** Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente; se incluyen también las de la Administración Pública, que pueden considerarse dentro del uso pormenorizado de servicios urbanos (administrativo).
 - c) **SALAS DE REUNION:** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Sección 1ª: Condiciones de Comercio.

Art. 8.4.2.- Categorías Diferenciales dentro del Uso Pormenorizado de Comercio.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- a) QUIOSCOS COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.
- b) LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- c) CENTRO COMERCIAL: Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más de sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b.
- d) GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno, y se aplicará la legislación sectorial en materia de comercio.

Art. 8.4.3.- Superficie de Venta Comercial.

1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial, o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta no será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 8.4.4.- Condiciones de Instalación del Uso Comercial.

1. El uso pormenorizado comercial en la categoría (a) (quiosco) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.
2. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones ser considerado de otra categoría.
3. Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.
4. Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias, en sótano, segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta y planta segunda.

Art. 8.4.5.- Circulación Interior en los Espacios de Uso Pormenorizado Comercial.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.
2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos. Cumplirán los requisitos del art. 7.7.5.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de

aparatos que se necesitare por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas. En todo caso, los aparatos elevadores cumplirán lo dispuesto en el art. 7.6.10.

Art. 8.4.6.- Altura Libre de Pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial ser de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

Art. 8.4.7.- Aseos.

1. Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Art. 8.4.8.- Aparcamientos y Ordenación de la Carga y Descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con unas dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Art. 8.4.9.- Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén, o trastienda, para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Art. 8.4.10.- Criterios Normativos sobre la Compatibilidad del Uso Comercial.

1. Para la asignación en parcelas determinadas del uso pormenorizado comercial en sus diferentes categorías, las figuras de planeamiento que desarrollen estas Normas Subsidiarias tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La categoría a (quioscos) no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.
 - b) La categoría (b) (local comercial) es en general uso complementario de la parcela. Se admitirá como predominante cuando, habiendo de superar el 40% de la superficie techada total de la parcela, se haya señalado como uso pormenorizado predominante de ésta o, en otros casos, vaya acompañado de otro uso que, en circunstancias normales, para el uso global del ámbito en que se inserte, hubiera sido el predominante y debiendo éste ocupar un mínimo de superficie techada del 40% de la total de la parcela. Sin embargo, el local comercial deberá considerarse como uso permitido (en Régimen de complementariedad) en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso predominante sea el residencial.
 - c) La categoría c (centro comercial) podrá asignarse como uso predominante, o compatible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso predominante, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frentes a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.
 - d) La categoría d (grandes superficies comerciales) será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá, en ambos casos, una justificación en base a los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el

tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes, debiendo regirse su implantación por la legislación sectorial de aplicación.

2. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

Art. 8.4.11.- Régimen de Complementariedad Respecto al Uso Comercial.

1. En las parcelas con uso predominante comercial serán usos complementarios los siguientes:

- a) Los quioscos no admitirán usos complementarios ya que tal es su carácter obligado.
- b) En aquellas parcelas en las que el uso predominante sea el de local comercial (dentro de la excepcionalidad de esta situación tal como se regula en el art. 8.4.10) serán usos complementarios permitidos todos aquellos que admitirían, siendo predominantes, como uso complementario el de local comercial.
- c) En aquellas parcelas en las que el uso predominante corresponda a la categoría de centro comercial serán usos complementarios el de artesanía y oficios artísticos, el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.

2. Todo uso comercial admite como complementario otro comercial de categoría inferior.

Sección 2ª: Condiciones de las Oficinas.

Art. 8.4.12.- Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizados de Oficinas.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- a) **SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION:** aquellas de servicios prestados por la Administración Pública.
- b) **OFICINAS PRIVADAS:** cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- c) **DESPACHOS PROFESIONALES:** cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

Art. 8.4.13.- Comunicaciones.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de la hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.
3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

Art. 8.4.14.- Altura Libre de Pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas ser de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

Art. 8.4.15.- Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.
2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

Art. 8.4.16.- Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando ésta no haya

de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Art. 8.4.17.- Condiciones de los Despachos Profesionales.

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) de la total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

Sección 3ª: Condiciones de las Salas de reunión.

Art. 8.4.18.- Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO V.

8.5.- *USO DOTACIONAL.*

Art. 8.5.1.- Definición y Clasificación.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento de carácter comunitario y de los espacios libres públicos de expansión y ocio que hagan posible su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
2. Dentro del uso global de dotaciones se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) EQUIPAMIENTOS: destinados a proveer las prestaciones sociales que se enumeran en la sección 1^{era}.

- b) ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO: Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, etc. Su Régimen Normativo se regula en la sección 2ª de este capítulo.
- c) SERVICIOS URBANOS: Dotaciones para la provisión de los servicios definidos en la sección 3ª de este capítulo.
- d) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES: Dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministros de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc, reguladas en la sección 4ª.

Art. 8.5.2.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización en los planos de ordenación de esta Modificación de Normas Subsidiarias, debiendo establecerse definitivamente en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

Art. 8.5.3.- Alcance de la Calificación Dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de equipamientos podrá disponerse de las categorías en que este uso pormenorizado se divide.
2. En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del turístico-residencial.
3. En los usos dotacionales de dominio privado se exigirá el cumplimiento de las normas de los usos similares en sus condiciones específicas, y especialmente, las del uso pormenorizado de salas de reunión y espectáculos.

Art. 8.5.4.- Sustitución de los Usos Dotacionales Existentes.

1. No podrá sustituirse ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. De ser procedente la sustitución, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:

- Educativo, sanitario, bienestar social, religioso, servicio urbano o infraestructural, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso y del ocio.
- Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
- De ocio, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial, salvo si se tratar de espectáculos deportivos o actividades al aire libre que no podrá perder el uso dotacional.
- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.
- Espacios libres públicos, que no podrán ser sustituidos en ningún caso.

Art. 8.5.5.- Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga.

1. Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil, ubicadas en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 mts. que se incrementarán en los casos siguientes:

a) En las dotaciones que supongan concentración de persona al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso en el que bastar una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el equipamiento sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.

c) En los mercados de abastos y centro de comercio Básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobus por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los mercados de abastos y centro de comercio Básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita la operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Sección 1ª: Condiciones Particulares de los Equipamientos.

Art. 8.5.6.- Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de Equipamientos Comunitarios.

El uso pormenorizado de equipamientos comprenderá todas las dotaciones, sean públicas o privadas, destinadas a proveer algunas de las siguientes demandas sociales:

- a) EDUCACION: Que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) CULTURA: Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de exposición, etc.).
- c) OCIO: Que comprende el fomento del ocio y recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
- d) SALUD: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en Régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) BIENESTAR SOCIAL: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubs, locales de asociación de vecinos, etc.).
- f) DEPORTE: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) RELIGIOSO: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Art. 8.5.7.- Equipamiento Educativo.

Los edificios dotacionales destinados a esta función, sean públicos o privados, se atenderán a las Normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes. Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:

- a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con éstos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.
- b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

Art. 8.5.8.- Equipamiento Cultural.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en estas Normas en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de reunión.

Art. 8.5.9.- Equipamiento de Ocio.

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además las establecidas en estas Normas para los usos comerciales y de salas de reunión, en los aspectos que le sean de aplicación.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer normas, de permisividad o limitación, para la instalación de esta categoría dotacional en las parcelas en que se prevea, en función de la capacidad de espectadores. Los centros con capacidad superior a los mil (1.000) espectadores sólo se admitirán tras justificación detallada, del planeamiento de desarrollo, de que sean aceptables los impactos de los mismos sobre el tráfico y la estructura urbana.

Art. 8.5.10.- Equipamiento Sanitario.

En edificios en que exista otro uso, sólo podrá instalarse en planta baja, y en primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se registrarán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas. Se cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes de la Administración Sanitaria.

Art. 8.5.11.- Equipamiento Deportivo.

1. Se regirá por las normas específicas de cada ámbito de ordenación. En general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.
2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.
3. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con éste uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

Art. 8.5.12.- Equipamiento Religioso.

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

Art. 8.5.13.- Parques Temáticos de Sistema General.

Esta categoría de equipamiento se corresponde con grandes extensiones superficiales desarrolladas como ámbitos autónomos, dentro de la estructura general (superiores a 5 Has.), en las que aparezcan combinados equipamientos de Espacios Libres con cualesquiera de las restantes categorías dotacionales, siendo su consideración la de elemento estructural del territorio. No se delimitan sistemas generales de ésta categoría en el ámbito de la presente modificación.

Sección 2ª: Condiciones Particulares de los Espacios Libres de Uso Público.

Art. 8.5.14.- Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de los Espacios Libres de Uso Público.

El uso pormenorizado de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) **PARQUE URBANO:** Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) **PARQUE DEPORTIVO:** Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre, combinando las características de los parques.
- c) **JARDIN:** Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- d) **AREA AJARDINADA:** Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
- e) **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:** Que corresponde a las áreas no edificables y urbanizadas y/o ajardinadas en el interior de parcelas o de manzanas, para el uso de expansión de los habitantes de las edificaciones a las que se vincula. Esta categoría es la única que no tiene el carácter de dominio público, y dentro de ella se incluyen los jardines privados en parcelas unifamiliares, y las áreas libres interiores de los sistemas de edificación abierta u ordenación de conjunto o agrupada. En el ámbito de la presente modificación no se introduce ningún equipamiento de la categoría (a).

Art. 8.5.15.- Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocios y cultura con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de éstos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.
3. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques.).

Art. 8.5.16.- Parques Deportivos.

1. Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del quince por ciento (15%) del parque deportivo con edificabilidad máxima de un (1) metro con cincuenta centímetros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques.

Art. 8.5.17.- Jardines.

1. Los jardines se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.
2. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

Art. 8.5.18.- Áreas Ajardinadas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

Art. 8.5.19.- Espacios Libres Privados.

Cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas según el tipo de espacio de que se trate.

Art. 8.5.20.- Acceso a los Edificios desde los Parques y Jardines.

1. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3)

metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

2. No se permitirá el acceso habitual de vehículos a través de los espacios libres (salvo en los de carácter privado). El linde directo de cualquier parcela con un espacio libre público, sin que se cumplan las condiciones del punto anterior, le dará a la misma carácter de no accesible vehicularmente.

Sección 3ª: Condiciones Particulares de los Servicios Urbanos.

Art. 8.5.21.- Categorías Diferenciales Dentro del Uso Pormenorizado de Servicios Urbanos.

El uso pormenorizado de servicios urbanos incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- a) **MERCADOS DE ABASTOS CENTROS DE COMERCIO BASICO:** mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter Básico para abastecimiento de la población.
- b) **SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION:** Mediante los que se desarrollan las taáreas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles y la atención ciudadana.
- c) **OTROS SERVICIOS URBANOS:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), los que mantienen la conservación de los espacios públicos, y en general todas las instalaciones de este tipo de servicios.

Art. 8.5.22.- Mercados y Centros de Comercio Básico.

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Art. 8.5.23.- Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Art. 8.5.24.- Otros Servicios Urbanos.

Cumplirán, según la naturaleza de la instalación de servicios, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Sección 4ª: Condiciones Particulares de los Servicios Infraestructurales.

Art. 8.5.25.- Desarrollo de los Servicios Infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle estas Normas Subsidiarias como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deber ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

Art. 8.5.26.- Ejecución de los Servicios Infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el art. 68 LS. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre instalaciones de infraestructuras conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

CAPITULO VI.

8.6.- USO DE TRANSPORTE.

Art. 8.6.1.- Definición.

1. Conforman los usos globales ligados al transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos, estacionados, y las instalaciones de servicio a los mismos.
2. Las condiciones que se señalan respecto a la red viaria y a los aparcamientos abiertos serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento califica explícitamente con estos usos o en los que, aún sin tener expresamente previsto este uso, puedan destinarse al mismo por estar habilitados en función de estas Normas.
3. Las condiciones que se señalan respecto a los aparcamientos techados y a los talleres e instalaciones de servicio al automóvil serán de aplicación en todas las obras de nueva planta; así mismo, serán también de aplicación en cualquier otro tipo de obra si su cumplimiento no supone desviación importante de los objetivos de la misma.

Art. 8.6.2.- Clasificación.

Los usos globales ligados al transporte se dividen en los siguientes usos pormenorizados:

- a) RED VIARIA: Espacios libres y pavimentados destinados a la circulación de peatones, vehículos privados y medios de transportes colectivos en superficie.
- b) ESPACIOS DE APARCAMIENTO: Son los destinados al estacionamiento de vehículos.
- c) TALLERES E INSTALACIONES DE SERVICIOS A LOS VEHICULOS: Locales destinados al mantenimiento y reparación del automóvil, incluyendo estaciones suministradoras de carburantes.

Sección 1ª: Red Viaria.

Art. 8.6.3.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para los Peatones.

1. Todo espacio viario en suelo urbano y apto para urbanizar contará en su lateral al menos con una senda pavimentada para el uso público de peatones, diferenciada de la calzada destinada a los vehículos. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en calles de nueva apertura ser de ciento cincuenta (150) centímetros, recomendándose como dimensión óptima doscientos centímetros (200) salvo en calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones donde la anchura mínima ser de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2. Las aceras en las calles de nueva apertura, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 8.6.4.- Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones del viario, se han considerado los siguientes rangos en la jerarquía de las vías para suelo urbano y apto para urbanizar:

- a) **ARTERIAS PRIMARIAS** (Viario estructurante), que definen la red de primer orden y conforman la estructura viaria básica de las tramas urbanas.
- b) **VIARIO DE CARACTER LOCAL**, comprende toda la red viaria interior a un sector o área, cuyo trazado debe ser definido por el planeamiento de desarrollo en cumplimiento de lo establecido en estas Normas.
- c) **VÍAS PARTICULARES**, aquellas que no son de dominio público y su uso no condiciona en absoluto la funcionalidad de la red viaria conformada por los dos niveles anteriores.

Art. 8.6.5.- Dimensiones Características del Viario.

Todo viario se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementarias que sean de aplicación.

Art. 8.6.6.- Condiciones de Diseño.

1. Las arterias primarias de sistema general urbano atenderán en su diseño a las condiciones gráficas fijadas en la documentación de estas Normas Subsidiarias así como a lo establecido en el Título 9, complementadas en base a las instrucciones técnicas de urbanización que con carácter de normativa complementaria sean de aplicación.
2. El diseño del resto de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que sobre cada sector hacen las Normas Subsidiarias, en atención también al sistema de ordenación y tipología de usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

Art. 8.6.7.- Condiciones Específicas de las Calles Particulares.

1. Son calles particulares las de propiedad privada de una urbanización que figuren con tal carácter en el planeamiento en base al cual se han ejecutado. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, ajustándose a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiéndose disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
2. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la calle o calles particulares, regulándolo según las necesidades de la ciudad; los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste sin cargas ni gravámenes, de dichas calles en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las calles conserven la calificación de privadas el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificare la ordenación del sector en el que se hallen incluidas calles particulares, se mantendrá su calificación urbanística de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios dotacionales públicos. Se permitirán estas calles en fondo de saco con una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se prever la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Art. 8.6.8.- Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas denominadas por el peatón y el automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros; a tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de

personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado (rampa) del bordillo.

Art. 8.6.9.- Estacionamientos dentro de las Alineaciones del Viario.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en línea y de cinco (5) metros en el caso de estacionamiento en batería. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada diez (10) plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de amplia copa.
2. La definición de calles con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo corresponde al Ayuntamiento en base a las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

Sección 2ª: Condiciones de los Espacios de Aparcamiento.

Art. 8.6.10.- Categorías Diferenciales dentro del Uso Pormenorizado de los Espacios de Aparcamiento.

En el uso pormenorizado de espacios de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- a) GARAJE: Espacio -techado o no- interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso predominante en la misma. Será un uso complementario y puede incluirse dentro del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.

- b) APARCAMIENTO PUBLICO TECHADO: Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.
- c) APARCAMIENTO PUBLICO ABIERTO: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Art. 8.6.11.- Condiciones de Instalación.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie, en el caso de que se encuentre consolidada, dando a tal superficie el destino urbano que el Planeamiento fije.

Art. 8.6.12.- Condiciones de los Accesos.

1. No se situarán en puntos de concentración peatonal, como cruces, paradas de transporte público, etc. La suma de todas las longitudes de los accesos desde la calzada a espacios con entrada y/o salida de vehículos (sean aparcamientos públicos o garajes) en un mismo tramo de manzana no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del lado de manzana, evitando la inutilización de la acera por exceso de vados.
2. Todo aparcamiento público dispondrá de un área de acceso con piso horizontal y ancho y fondo mínimos de tres (3) y cinco (5) metros respectivamente, donde no se desarrollará ninguna actividad. El ancho de los accesos variará inversamente al ancho de la calle, permitiéndose siempre un radio de giro que evite maniobras. Los aparcamientos mayores de dos mil (2.000) metros cuadrados deberán diferenciar entre salida y entrada de vehículos; en los mayores de quinientos (500) metros cuadrados habrá un acceso de peatones separado del vehicular, aún cuando sea mediante acera en distinto nivel.
3. Los garajes de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados y sin servicio al público (sólo para ocupantes del edificio) podrán utilizar como acceso el portal del inmueble.
4. Las rampas tendrán una pendiente máxima de un veinte por ciento (20%) en tramos rectos, o del dieciseis por ciento (16%) en tramos curvos, medida en la línea de máxima

pendiente. El radio de giro no será inferior a cuatro (4) metros; el ancho mínimo será de tres (3) metros por cada sentido.

Art. 8.6.13.- Altura Libre de Piso a Techo.

1. La altura libre de piso a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en aparcamientos públicos o garajes con acceso de público (caso de estacionamientos vinculados a usos terciarios), pudiendo disminuirse hasta doscientos diez (210) centímetros en puntos concretos (tuberías, vigas, etc) siempre que no interfieran con los pasillos de circulación.
2. En los garajes privados no será inferior a doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto.

Art. 8.6.14.- Relación con Otros Usos Instalados en la Misma Parcela o Colindantes.

Los recintos de aparcamientos públicos deberá estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Art. 8.6.15.- Servicios Higiénicos.

En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo con un lavabo y un retrete por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

Art. 8.6.16.- Condiciones Ambientales.

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metros la altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientas cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el punto más afectado no

- se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.
 3. La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una luminancia mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

Sección 3ª: Condiciones de las Instalaciones de Servicios a los Vehículos.

Art. 8.6.17.- Condiciones de Aplicación.

Las estaciones de abastecimiento de combustible y de servicio al automóvil cumplirán las condiciones normativas del uso y todas las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento.

Art. 8.6.18.- Otras Condiciones para los Usos Ligados al Transporte..

1. Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a lo general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos .
2. Todo uso vinculado al transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas Normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.

TITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES COMPLEMENTARIAS.-

CAPITULO I.

9.1. PRELIMINAR.

Art. 9.1.1.- Definición y Aplicación.-

1. Son las condiciones que, complementariamente a las generales que se recogen en los Título Séptimo y Octavo, regulan el régimen de la edificación.
2. Al suelo clasificado como S.A.U., en cuanto a condiciones edificatorias, sólo se le asignan a través de las zonas tipológicas, y de usos, que deberán regir para su ordenación, y según los casos, las edifibabilidades vinculadas a los usos principales ya que será el P.P. el que posteriormente deberá desarrollar sus ordenanzas de acuerdo con lo regulado por el título Séptimo.

Art. 9.1.2.- Tipos de Zonas.-

El criterio seguido en el ámbito de ésta Modificación es el de establecer 3 zonas de uso característico diferenciado.

ZONA I.- Edificación destinada a albergar usos comerciales y de servicios, debiendo desarrollarse en una tipología de edificación aislada y con un tratamiento estético adecuado a las directrices del P.E.I.R. y M.A.

ZONA II.- Edificación destinada a albergar usos industriales, de industria ligera, y de almacenaje. Debiéndose desarrollar en una tipología de edificación aislada y con un tratamiento estético adecuado a las directrices del P.E.I.R. y M.A..

ZONA III.- Edificación unifamiliar aislada con tipología ciudad jardín.

CAPÍTULO II.

9.2. *CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I.*

Art. 9.2.1.- Ámbito y Características en el S.A.U.-

Como ya se ha expuesto anteriormente, se incorporan los Sectores de las vigentes NN.SS. aunque redelimitados, manteniéndose las determinaciones de aplicación a los Sectores del P.E.I.R. y M.A., (salvo en lo relativo a altura máxima y ocupación) siéndole pues de aplicación, a los sectores resultantes, las siguientes determinaciones:

- c.2.0.- Estructura Urbanística: Tratamiento blando del territorio con incorporación de amplios espacios ajardinados.
- c.2.1.- Tipología: Edificación aislada.

- 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.2.5.- Ocupación máxima de la parcela: 60%.
- c.2.6.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,50 m. a cubierta plana, 10'5 m. a cumbre (ó A. de coronación).
- c.2.7.- Longitud máxima de fachada: 50 m. en fachadas paralelas a la carretera general¹ y 100 m. En fachadas perpendiculares a dicha carretera y en las paralelas a las vías principales que se grafian en planos.
- c.2.8.- Retranqueos mínimos: 5,00 m. a viales y 2,50 m. a linderos (deberán tratarse los espacios retranqueados con una banda perimetral de jardinería).
- c.2.9.- El cerramiento perimetral de parcela, salvo en la fachada de 1^a línea de la Carretera General G.C.-720 cuando el frente de la parcela coincida con el frente edificatorio, se deberá realizar con muro ciego de 1,5 mts. de altura y sobre éste un cerramiento ligero a base de malla metálica o celosía, con suficiente calidad estética, que se mimetizará con el tratamiento vegetal del perímetro de la parcela.
- c.2.10.- Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.
- c.2.11.- El trazado y sección (que incluye bandas de aparcamiento laterales) de las vías principales que figuran grafiadas en plano cuya dirección es paralela al eje del Aeropuerto, tienen el carácter de determinaciones vinculantes y deberán respetarse en el diseño del P.P.
El resto de viarios del Sector deberá tener un ancho de calles de, como mínimo, 21 mts.
- c.2.12.- El P.P. deberá crear una zona verde de protección en el borde de encuentro con el Suelo Rústico.
- c.2.13.- El P.P. deberá respetar como vinculante la localización de dotaciones que figura grafiada en planos en su correspondiente sector.

Art. 9.2.2.- Ordenanzas de Aplicación en el Suelo Urbano Industrial y Servicios.

¹ Tolerándose en primera línea de carretera la agrupación de, como máximo, dos cuerpos edificatorios de 2 plantas, articulados mediante un tercer cuerpo intermedio de 1 planta hasta alcanzar 100 mts., con idéntico criterio al establecido en el Título VI, art. 6.1, apdo B, como determinaciones vinculantes para el Suelo Urbano.

De acuerdo con el P.E.I.R. y M.A., se modifica el art. 142.1 (Ordenanzas de Aplicación a la Zona Urbana Industrial) de las NN.SS. (salvo en lo relativo a altura y ocupación) pasando éste a tener el siguiente contenido:

a.- Tipologías: edificaciones aisladas.

b.- Condiciones de edificación:

b.1.- Edificabilidad: 0,85 m²/m²

b.2.- Altura máxima: 2-plantas o 7,50 m. sobre rasante y una altura máxima de coronación ó de cumbrera de 10'5 m

b.3.- Ocupación máxima: 60%.

b.4.- Retranqueos: 5 m. a viales y 2,50 m. a linderos.
(deberán tratarse los espacios retranqueados con una banda perimetral de jardinería).

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 los cuerpos edificatorios: 50 m.⁽¹⁾

b.9.- El cerramiento perimetral de parcela se deberá realizar con muro ciego de 1,5 mts. de altura y sobre éste un cerramiento ligero a base de malla metálica o celosía, que se mimetizará con el tratamiento vegetal del perímetro de la parcela.

b.10.- 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.

De acuerdo con lo especificado por el P.E.I.R. y M.A., en esta zona los usos principales son comercial y servicios en sus diferentes modalidades. Se tolerarán los usos dotacionales públicos o privados. Prohibiéndose expresamente los usos industriales y de almacenamiento, y siendo incompatibles los residenciales.

¹ Tolerándose en primera línea de carretera la agrupación de, como máximo, dos cuerpos edificatorios de 2 plantas, articulados mediante un tercer cuerpo intermedio de 1 planta hasta alcanzar 100 mts., con idéntico criterio al establecido en el Título VI, art. 6.1, apdo B, como determinaciones vinculantes para el Suelo Urbano.

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 ser siempre igual o mayor a la de la parcela mínima establecida (500 m²).

2.- Cada una de las parcelas resultantes deber 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 cuya superficie se excluirá del retranqueo perimetral de parcela y que quedarán en régimen de propiedad horizontal con el conjunto de las parcelas.

3.- La creación de nuevos viales que no tengan el carácter establecido en el párrafo anterior requerirá modificar puntualmente las Normas Subsidiarias.

En los Título de jardinería y tratamiento de márgenes de vía del P.E.I.R. y M.A. se especifica el tratamiento de jardinería a incorporar anexa a la edificación y en los bordes de la GC-720.

CAPITULO III.

9.3. *CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA II.*

Art. 9.3.1.- Ámbito y Características en el S.A.U.-

Corresponde a las áreas de segunda línea del sector 12 delimitado. Así mismo corresponde a los sectores 10 y 11 íntegros, los cuales de acuerdo con el artículo 5.2.4.1 del P.I.O.T constituyen polígonos industriales y de almacenamiento, pues la actividad se desarrolla en establecimientos ubicados en zonas destinadas a albergar conjuntos de edificaciones e instalaciones destinadas a dichos fines.

Se mantienen las características establecidas para la Zona I salvo en lo relativo al uso, tolerándose la implantación de industria ligera y almacenaje.

Art. 9.3.2.- Ordenanzas de Aplicación en el Suelo Urbano Industrial y Servicios.

Corresponde a las áreas de segunda línea de los suelo urbanos de uso industrial y servicios, delimitados. Se tolerarán los usos dotacionales públicos o privados y uso comercial. Se mantienen las características establecidas para la Zona I salvo en lo relativo al uso, tolerándose la implantación de industria ligera y almacenaje (de acuerdo con lo especificado por el P.I.O.T.).

CAPITULO IV.

9.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA III.

Art. 9.4.1.- Ámbito y Características. -

Corresponde al Área de Suelo Urbano Residencial delimitada junto al nudo de la carretera Playa Honda - San Bartolomé (U.A. - R), que en las anteriores normas figura como A.R. II, y que se considera como núcleo de población.

Art. 9.4.2.- Ordenanzas de Aplicación en el Suelo Urbano Residencial.

- a.- Tipologías: edificaciones unifamiliar aislada.
- b.- Condiciones de edificación:
 - b.1.- Edificabilidad: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - b.2.- Altura máxima: 1 planta o 3'50 m. sobre rasante y una altura máxima de coronación ó de cumbrera de 4 m
 - b.3.- Ocupación máxima: 25%
 - b.4.- Retranqueos: 5 m. a viales y 3,00 m. a linderos.
(deberán tratarse los espacios retranqueados con una banda perimetral de jardinería).
 - b.5.- Parcela mínima: 500 m^2 .
 - b.6.- Frente mínimo de parcela: 20,00 m.
 - b.7.- El cerramiento perimetral de parcela se deberá realizar con muro ciego de 1,5 mts. de altura y sobre éste un cerramiento ligero a base de malla metálica o celosía, que se mimetizará con el tratamiento vegetal del perímetro de la parcela.
 - b.8.- Aparcamientos: una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida.
- c.- Condiciones de uso.

El Uso característico es el Residencial en Unifamiliar Aislada.

Se tolerarán los usos dotacionales públicos o privados. Prohibiéndose expresamente los usos industriales (salvo la modalidad de talleres artesanales) y de almacenamiento, y siendo incompatibles los restantes.

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 cuya superficie se excluirá del retranqueo perimetral de parcela y que quedarán en régimen de propiedad horizontal con el conjunto de las parcelas.

3.- La creación de nuevos viales que no tengan el carácter establecido en el párrafo anterior requerirá modificar puntualmente las Normas Subsidiarias.

4.- El tratamiento estético será el propio de los núcleos tradicionales.

TITULO X. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES. ZONAS DOTACIONALES.

CAPITULO I.

10.1.- CONDICIONES DE LA RED VIARIA ESTRUCTURAL.

Art. 10.1.1.- Definición y Categorías.

1. Se entiende como tal aquella que, recogiendo en los planos de estructura viaria, configura el soporte Básico de la ordenación planteada, contemplándose en su diseño la canalización de los tráficos principales, separándose, fundamentalmente, el principal, de la secundaria tomando en consideración prioritariamente, el trazado y dimensiones, como "pasillos de los vientos", así como la conectividad y la futura continuidad del tejido urbano.

2. La red está configurada por dos sistemas colindantes, el Sistema Territorial (viarío estructural, vinculante definido por el presente Documento), en bordes del sector (interiores al ámbito, en un tramo), y del Sistema General (vías Principales y Vía-Rambla Borde) sistema viario local (rodado interior al sector de menor jerarquía y dimensiones) que será definido por los instrumentos de desarrollo (P.P. y P.E.), dividiéndose del siguiente modo:

Sistema Territorial:

- Vía-Rambla inclusión, en un lateral, de franja verde anexa al viario rodado.
- Vías principales (de dirección NE-SO) entre el S.U. y el S.G. S.Aeronáutica y en ambas categorías de suelo (S.U. y S.A.U.)
- Vía de servicio en el borde sur del ámbito.

Sistema Local (secundario):

Vías de distribución interior

Art. 10.1.2.- Características.

Las características de trazado y sección, de viarios, se recogen en las secciones adjuntas y en planos reflejándose en estos últimos, con carácter vinculante, el viario estructural, e indicativamente, mediante el grafiado de las embocaduras, en planos.(y de trazos en fichas) los viarios interiores del sector.

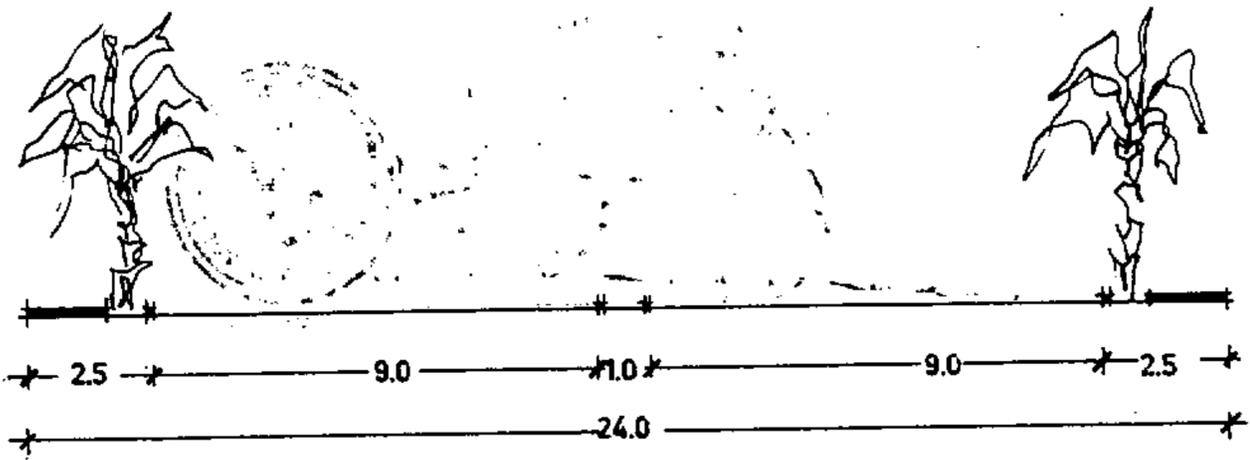
Se consideran como vinculantes y mínimos los anchos de las vías definidos en el gráfico anexo de categorías de viarios donde se establecen las secciones-tipo.

En vías estructurales, vías principales y de borde, se establece un radio mínimo de giro de 18 mts., y una pendiente media máxima del 12%, tolerándose tramos (de longitud menor o igual a 200 mts.), de mayor pendiente, hasta un máximo del 20% en aquellos lugares en que los terrenos que atraviesen presenten una topografía accidentada.

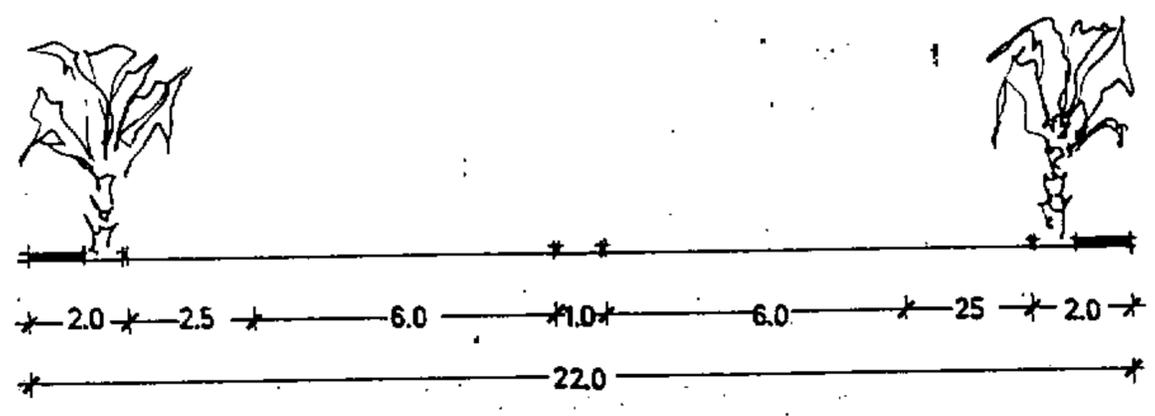
En vías interiores su trazado y pendiente se adaptarán al máximo posible al terreno (minimizando los desmontes y taludes), debiéndose realizar el trazado de sus ejes principales en paralelo a las curvas de nivel, e introduciendo aquellos tramos transversales, rodados, imprescindibles para el cierre de anillos de circulación. Pudiéndose completar esta red mediante la introducción de una malla viaria peatonal, transversal, que acorte los recorridos peatonales y la longitud de las manzanas en la zona de uso comercial y de ser

VIARIOS ESTRUCTURALES

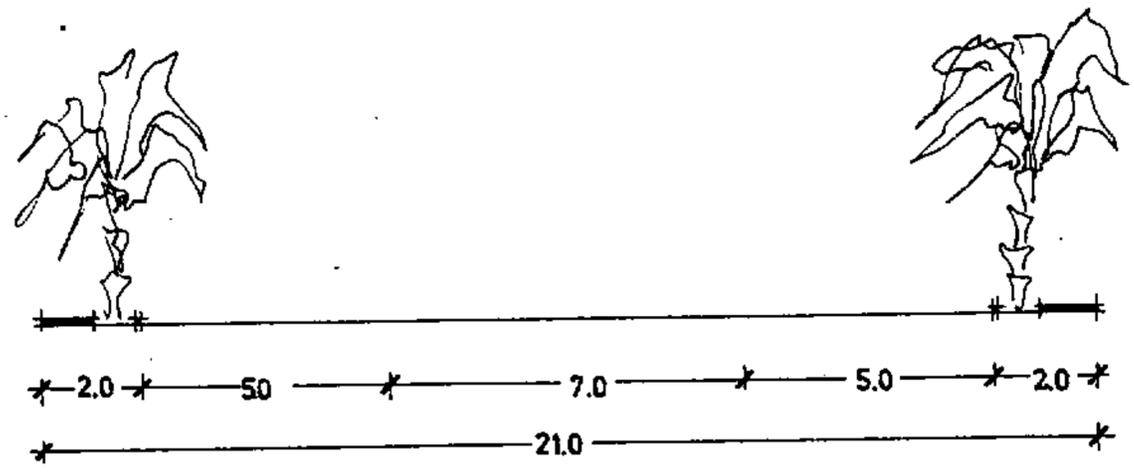
Proyecto de ...
 ...
 ...
 ...



VIA Ó RAMBLA DE BORDE

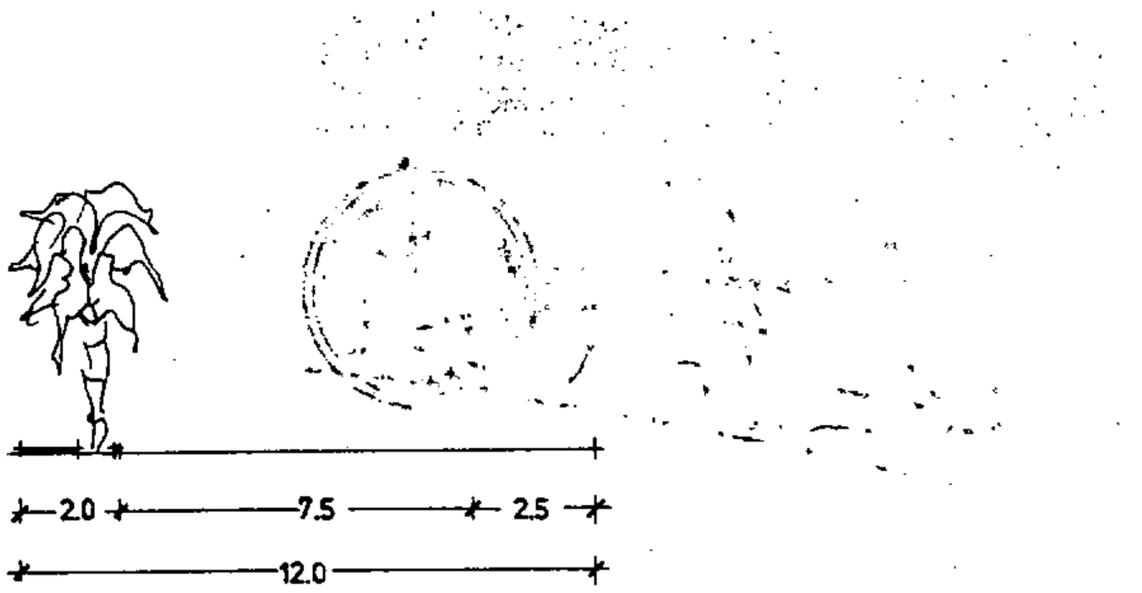


VIARIOS PRINCIPALES (NE-SO)

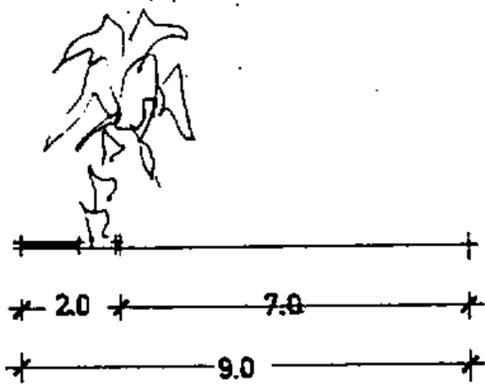


VIAS PARALELAS A LA G.C.-720

VIA DE SERVICIO

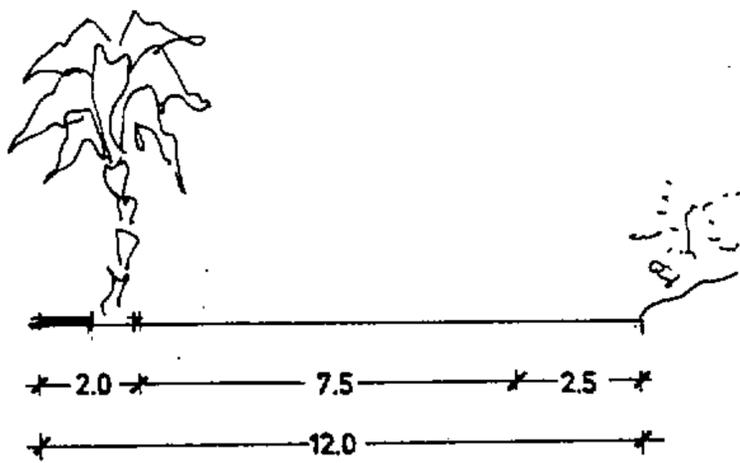
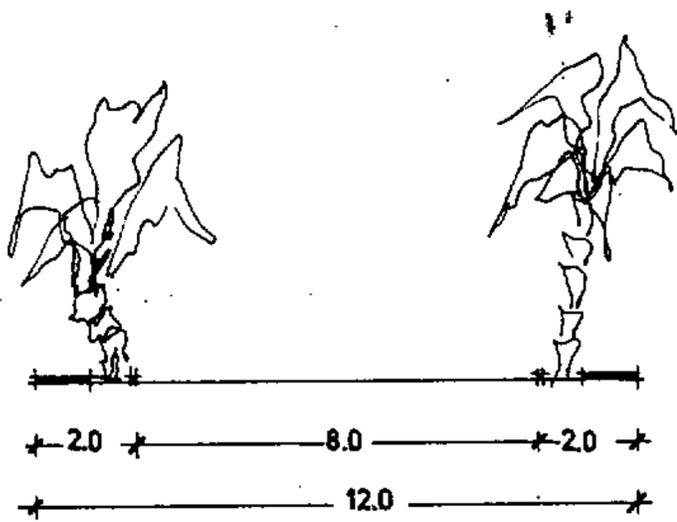
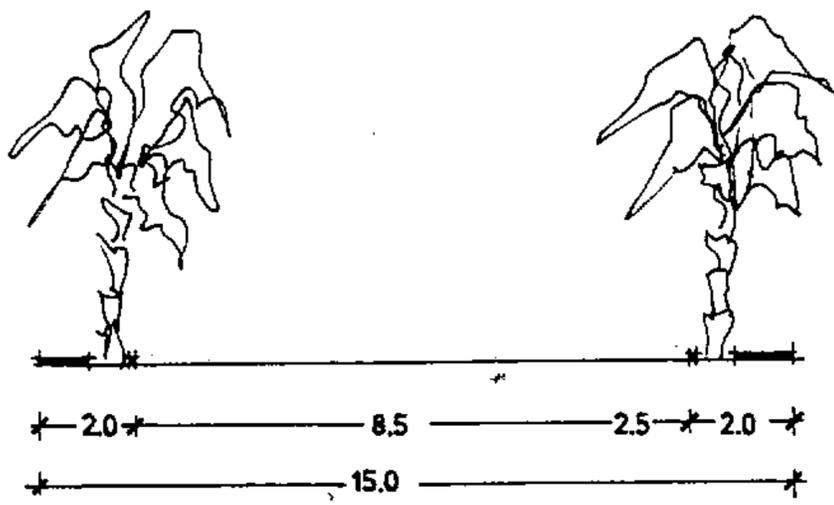
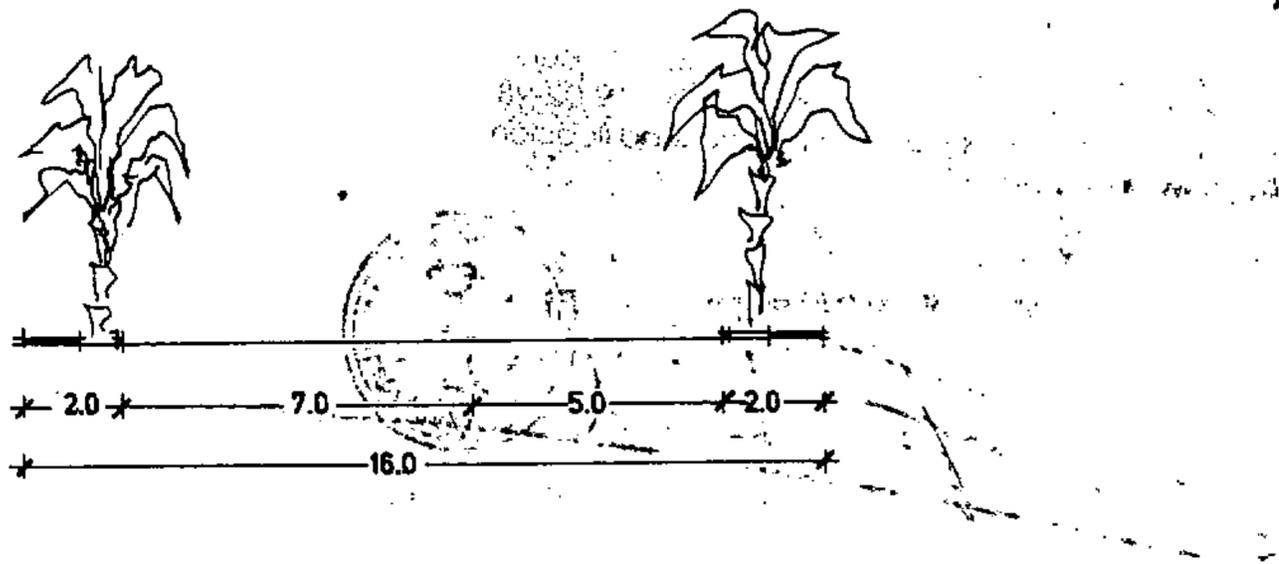


VIA AL OESTE DE LA Ctra. PLAYA HONDA-AEROPUERTO



VIA AL ESTE DE LA Ctra. PLAYA PLAYA-AEROPUERTO

VIARIOS INTERIORES

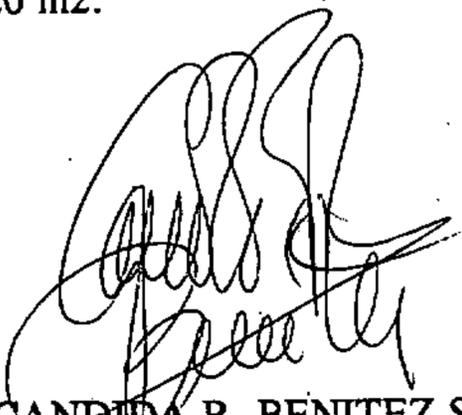


CAPITULO II.

10.2. CONDICIONES DEL ELEMENTO ESTRUCTURAL S.G. SERVIDUMBRE AERONAUTICA.

Art. 10.2.1.- Definición y Desarrollo.-

1. Se entiende como tal aquel espacio que figura con esta calificación en el P.E.I.R. y M.A., y que se configura como un elemento estructural de rango supramunicipal, fundamental, en la zona. Ya que, dada su complementariedad con el S.G. Aeroportuario, prevalecerá como un espacio abierto tratado, que posibilita la continuidad de la circulación de los vientos que trasladan el Jable.
2. Este espacio, cuyo tratamiento paisajístico se deberá de regir por las determinaciones del P.E.I.R. y M.A., y se deberá desarrollar mediante P.E., como así figura en planos y textos de estas Normas, constituye una franja de dirección NE-SO de 72.375 m² de superficie, y aprox. 140 mts. de ancho, atravesada por un viario paralelo a la GC-720 (vía de conexión Honda Industrial Norte y H.I. Sur). El ámbito del Plan Especial, que ha de desarrollarlo, se amplía con la vía principal que lo bordea por NO., siendo la superficie total de este 82.120 m².


FDO: CANDIDA R. BENITEZ SUAREZ.
ARQUITECTA.

Las Palmas de G.C., a 6 de Octubre de 1.997.

DILIGENCIA.

Para hacer constar que el Pleno Municipal en sesión celebrada el 19-02-98, aprobó provisionalmente la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Zona Industrial, de Playa Honda.

San Bartolomé, a 20 de Febrero de 1.998.
LA SECRETARIA ACCTAL,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **04 JUN. 1998** acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **11 AGO. 1998**
El Secretario de la Comisión,

