

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE LANZAROTE

Secretaría General

ANUNCIO

5.286

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede, una vez subsanadas las deficiencias advertidas, a la publicación del acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 21 de enero de 2005, por el que se aprobó definitivamente el PLAN PARCIAL DE SECTOR NUMERO 11 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO, así como a la publicación de las ordenanzas del indicado Plan Parcial (anexo), acuerdo plenario cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Primero. Desestimar por extemporáneo el escrito de alegaciones de fecha 5 de febrero de 2004 y número 1258 de registro de entrada, presentado por DON AURELIO ANTONIO GALLEGO SUAREZ en nombre y representación de la mercantil YUDAYA S.L.

Segundo. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector de Suelo Apto para Urbanizar número 11 (Suelo Urbanizable, sectorizado no ordenado, conforme a nueva terminología legal) sito en la zona industrial de Playa Honda, en los términos que obran en los planos y documentos correspondientes incorporados al expediente, salvo en lo que respecta al sistema de actuación, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales, será uno de los de ejecución privada, por lo que las referencias al sistema de actuación por compensación se habrán de entender hechas a uno de los sistemas de ejecución privada.

La presente aprobación definitiva, al amparo de lo dispuesto en el artículo 43.2b. del Texto Refundido será a reserva de que se subsanen la deficiencias a continuación señaladas y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación.

- A la modificación del plano 5-A al objeto de que se fije las cotas de rasante de los viales.
- A que se presente un texto refundido de la normativa urbanística aprobada definitivamente.

Tercero. Subsánadas las indicadas deficiencias e informadas favorablemente por los servicios técnicos y jurídicos, publíquese el citado y la normativa del citado Plan Parcial en el B.O.C. y B.O.P. y su normativa integra en este último boletín.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 4/1999 de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/12992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán interponerse con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo dictado, en el plazo de UN MES a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la publicación del presente anuncio.

Asimismo contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa y el indicado Plan Parcial que aprueba, podrán interponerse ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias,

de conformidad con lo establecido en los artículos 8.1, 10 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS MESES a contar a partir de la publicación del presente anuncio.

En San Bartolomé (Lanzarote), a cuatro de abril de dos mil seis.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Miguel Martín Betancort.

ANEXO

Artículo 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1.1 Objeto de la Ordenanza.

Artículo 1.2 Ámbito de aplicación.

Artículo 1.3 Ámbito territorial y superficie del S.A.U. 11

Artículo 1.4 Vigencia, Revisión, Modificación y Fases.

Artículo 1.5 Obligatoriedad.

Artículo 1.6 Interpretación.

Artículo 1.7 Situaciones transitorias.

Artículo 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIAS

Artículo 2.1 Actos sujetos a licencias.

Artículo 2.2 Contenido de las Licencias y Obligaciones del Titular.

Artículo 2.3 Documentación necesaria para la Solicitud de Licencias.

Artículo 2.4 Procedimiento para la Solicitud y Obtención de Licencias.

Artículo 2.5 Plazo y caducidad de las Licencias.

Artículo 2.6 Documentación para la Solicitud de Actividades Industriales.

Artículo 2.7 Licencia de Obras Menores.

Artículo 2.8 Otras Licencias.

Artículo 2.9 Iniciación de Obras e Instalaciones.

Artículo 2.10 Plazo en que debe concluirse la Obra.

Artículo 2.11 Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 2.11.1 Sistema Viario

Artículo 2.11.2 Sistema de espacios libres

Artículo 2.11.3 Equipamientos

Artículo 2.11.4 Dotaciones

Artículo 2.11.5 Zona industrial y comercial

Artículo 2.12 Desarrollo del Plan

Artículo 2.12.1 Estudios de detalle

Artículo 2.12.2 Proyectos de Urbanización

Artículo 2.12.3 Proyectos de Parcelación

Artículo 2.13 Modificaciones

Artículo 2.14 Ordenanzas estéticas

Artículo 2.15 Usos

Artículo 2.15.1 Coeficientes de ponderación

Artículo 2.15.2 Uso industrial

Artículo 2.15.2.1 Usos predominantes

Artículo 2.15.2.2 Usos complementarios

Artículo 2.15.2.3 Usos compatibles

Artículo 2.15.2.4 Clases de industria

Artículo 2.15.2.5 Uso industrial escaparate

Artículo 2.15.3 Uso comercial

Artículo 2.15.3.1 Usos predominantes

Artículo 2.15.3.2 Usos complementarios

Artículo 2.15.3.3 Usos prohibidos

Artículo 3. NORMATIVA RELATIVA A LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.1 Características de la edificación industrial.

Artículo 3.2 Condiciones de la Parcelación propuesta.

Artículo 3.3 Regulación de la Altura.

Artículo 3.4 Muros medianeros al descubierto.

Artículo 3.5 Ocupación de las parcelas.

Artículo 3.6 Edificabilidad máxima permitida.

Artículo 3.7 Características de los espacios delanteros.

Artículo 3.8 Cerramiento de las parcelas.

Artículo 3.9 Cubiertas.

Artículo 3.10 Fachadas.

Artículo 3.11 Cuerpos volados.

Artículo 3.12 Elementos volados.

Artículo 3.13 Publicidad.

Artículo 3.14 Protección y Fomento del Arbolado y de la Vegetación.

Artículo 3.15 Aparcamientos.

Artículo 4. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 4.1 Calidad de las Construcciones.

Artículo 4.2 Condiciones de Aislamiento.

Artículo 4.3 Condiciones de Ventilación.

Artículo 4.4 Condiciones de Iluminación.

Artículo 5. CONDICIONES DE DOTACION DE SERVICIOS

Artículo 5.1 Agua Potable.

Artículo 5.2 Energía Eléctrica.

Artículo 5.3 Energías Alternativas.

Artículo 5.4 Telefonía.

Artículo 5.5 Radio y Televisión.

Artículo 5.6 Servicios Postales.

Artículo 5.7 Instalación de Clima Artificial.

Artículo 5.8 Aparatos Elevadores.

Artículo 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.1 Accesos a las Edificaciones.

Artículo 6.2 Señalización en el Interior de los Edificios.

Artículo 6.3 Circulación Interior.

Artículo 6.4 Escaleras.

Artículo 6.5 Rampas.

Artículo 6.6 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 6.7 Prevención de Incendios.

Artículo 6.8 Prevención de Caídas.

Artículo 6.9 Normas Básicas.

Artículo 7. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 7.1 Compatibilidad de Actividades.

Artículo 7.2 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

Artículo 7.3 Transmisión de Ruido.

Artículo 7.4 Vibraciones.

Artículo 7.5 Deslumbramientos.

Artículo 7.6 Emisión de Gases, Humos, Partículas y otros Contaminantes.

Artículo 8. REGLAMENTO DE USOS

Artículo 8.1 Clasificación de los usos.

Artículo 8.2 Características de los Usos Complementarios.

Artículo 8.3 Uso Industrial.

Artículo 8.3.1 Condiciones de instalación y aislamiento

Artículo 8.3.2 Dimensiones de los locales industriales

Artículo 8.3.3 Dotaciones de los locales industriales

Artículo 8.3.4 Condiciones ambientales

Artículo 8.3.5 Régimen de complementariedad respecto al uso industrial

Artículo 8.3.6 Residuos sólidos y líquidos

Artículo 8.4 Uso Comercial.

Artículo 8.4.1 Circulación interior en los espacios de uso comercial

Artículo 8.4.2 Altura libre de pisos

Artículo 8.4.3 Aseos

Artículo 8.4.4 Aparcamientos y ordenación de la carga y descarga

Artículo 8.4.5 Almacenaje de productos alimentarios

Artículo 8.4.6 Criterios normativos sobre la compatibilidad del uso comercial

Artículo 8.4.6.1 Quioscos

Artículo 8.4.6.2 Local comercial

Artículo 8.4.6.3 Centro comercial

Artículo 8.4.6.4 Grandes superficies comerciales

Artículo 8.5 Áreas libres.

Artículo 9 REFERENCIA LEGAL

Artículo 1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1.1 Objeto de la Ordenanza

De acuerdo con lo que se establece en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con aplicación supletoria del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión Urbanística, así como la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Playa Honda Industrial, constituye el objeto de las presentes ordenanzas del Plan Parcial del S.A.U.11, en Playa Honda Industrial, la relación detallada del uso pormenorizado del suelo, volúmenes, usos, condiciones estéticas, higiénico sanitarias y técnicas de las edificaciones, construcciones e instalaciones que se proyecten y levanten en los terrenos delimitados por el planeamiento.

Artículo 1.2 Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación corresponde a los terrenos que abarca el S.A.U.11 que desarrolla este Plan Parcial, que limitan:

- Al Norte con el Jable, espacio al que el P.I.O.T., el Plan Insular de Ordenación, ha catalogado como Suelo Rústico de Protección debido a su valor natural ecológico.

- Al Sur con las Unidades de Actuación número 2, número 3, número 4 y número 5 de Playa Honda Industrial.

- Al Este con la Unidad de Actuación número 2 de Playa Honda Industrial y con la Unidad de Actuación Residencial.

- Al Oeste con el Sistema General Aeronáutico.

Artículo 1.3 Ámbito territorial y superficie del S.A.U. 11

El ámbito del S.A.U. 11 es el comprendido en la delimitación grafiada en el Plano de Superficies de Propietarios, cuyos límites coinciden con elementos de la estructura general dotacional. Siendo su superficie 177.366,80 m².

Artículo 1.4 Vigencia, Revisión, Modificación y Fases

Vigencia: Las presentes Ordenanzas tienen vigencia indefinida y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de las Ordenanzas del Plan Parcial tras su Aprobación Definitiva y será inmediatamente ejecutivo.

Revisión: Serán causa de revisión del presente planeamiento:

- La aprobación de Planes, Normas o Instrumentos de Planeamiento de rango Supramunicipal, que alteren sustancialmente el modelo territorial, en cuanto a la red viaria principal o la distribución de los usos básicos o sus intensidades, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación o suponga cambio de los objetivos generales.

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

Modificación: La alteración o adición de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, incluso cuando se refiera a cualquiera de sus documentos. Estas modificaciones no implicarán aumento del aprovechamiento, disminución de superficie de los elementos estructurales o de las áreas de protección.

Plan de Etapas: Se establece 1 fase o etapa para la ejecución de la Urbanización, según se define en la Memoria y en la Documentación Gráfica, y tienen una duración de 18 meses, que se iniciará a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 1.5 Obligatoriedad

Quedan obligados al más estricto cumplimiento de las determinaciones y disposiciones contenidas en este Plan Parcial, tanto los particulares como la Administración Pública, cuando intervengan en esta urbanización.

Artículo 1.6 Interpretación

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

En caso de imprecisión en las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio, los equipamientos urbanos, los mayores espacios libres y el menor deterioro del ambiente natural y del paisaje.

A este respecto, los documentos de este Plan Parcial forman una unidad formada con determinaciones que deben aplicarse al servicio de los objetivos señalados para el ámbito de aplicación.

Artículo 1.7 Situaciones Transitorias

Las edificaciones existentes en el área delimitada y que resulten disconformes con el planeamiento serán catalogadas como fuera de ordenación, procediéndose de acuerdo a lo especificado en el Capítulo II, Artículo 3.2.1.1 de las N.N.S.S., o en su caso, a los efectos del Artículo 60 de la Ley del Suelo.

En cuanto a la situación de fuera de ordenación de las naves preexistentes al presente Plan Parcial, no tienen derecho a indemnización al no haber modificación o revisión del planeamiento de ningún tipo. Es decir, las naves se construyeron sabiendo que estaban fuera de ordenación y se transmitió la propiedad de éstas igualmente sabiendo su situación de fuera de ordenación. En este sentido, desde julio de 1995, estaban aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias del Municipio de San Bartolomé. Todas las naves están construidas con posterioridad a esa fecha. Incluso alguna de ellas, como es el caso de la nave que ocupa la parcela 39 del plano número 7 catastral del Plan Parcial, fue construida y enajenada con posterioridad a la Modificación Puntual de las N.N.S.S. en Playa Honda Industrial, aprobadas definitivamente en agosto de 1998.

Otra cosa bien distinta es la indemnización que puedan reclamar las partes intervinientes en las compraventas, de conformidad con el artículo 21.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, al no cumplir la parte vendedora con lo dispuesto en el artículo 21.2. a) de la Ley que se acaba de señalar. Por consiguiente, es de aplicación a los actuales propietarios de las naves construidas el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen Jurídico del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIAS

Artículo 2.1 Actos sujetos a licencias

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 2.5.2 de las Normas Subsidiarias, Título 2, Desarrollo y Ejecución de la Modificación de las Normas Subsidiarias, Capítulo 5, Intervención del Uso del Suelo.

Artículo 2.5.2: "Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias 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 en el siguiente listado con carácter enumerativo y no limitativo:

- Parcelaciones y reparcelaciones.
- Obras de urbanización y movimientos de tierra.

- Obras de edificación en todos sus tipos, así como actividades complementarias a éstas.
- Primera utilización y ocupación de inmuebles, locales y modificación del uso de los mismos.
- Extracción de áridos.
- Instalación de redes de servicio o su modificación.
- Colocación de soportes publicitarios visibles desde espacios públicos.”

Artículo 2.2 Contenido de las Licencias y Obligaciones del Titular

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 10: “Todo cuanto se dispone en estas ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como condiciones estéticas, higiénica o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

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

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

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

Artículo 10.3: “La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de otros deberes, a lo siguiente:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de las obras.
- Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y del paisaje.

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

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

Artículo 2.3 Documentación necesaria para la Solicitud de Licencias

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10.7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 2.4 Procedimiento para la Solicitud y Obtención de Licencias

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 2.5.4 de las Normas Subsidiarias, Título 2, Desarrollo y Ejecución de la Modificación de las Normas Subsidiarias, Capítulo 5, Intervención del Uso del Suelo.

Artículo 2.5.4: “El peticionario de licencia municipal solicitará la concesión de ésta en las formas establecidas, indicando todos los datos 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.

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.”

Artículo 2.5 Plazo y caducidad de las Licencias

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 2.5.8 de las Normas Subsidiarias, Título 2, Desarrollo y Ejecución de la Modificación de las Normas Subsidiarias, Capítulo 5, Intervención del Uso del Suelo.

Artículo 2.5.8: “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:

- Si no dan comienzo las obras antes de 6 meses desde la concesión de la misma. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga para inicio de las obras por un nuevo periodo de 6 meses y por una sola vez.

- Si una vez iniciadas las obras, éstas quedaran suspendidas por un periodo superior a 3 meses. Con causa justificada podrá solicitarse prórroga de 3 meses y por una sola vez.

- 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 periodo de ejecución total y de cada fase en más del 33% del tiempo inicialmente previsto.

Se suspenderá la validez de una licencia de una obra por incumplimiento en la ejecución de las condiciones técnicas materiales del proyecto. En 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.”

Artículo 2.6 Documentación para la Solicitud de Actividades Industriales

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10.7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 2.7 Licencia de Obras Menores

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10.7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 2.8 Otras Licencias

La documentación relativa a otros actos sometidos a licencia y no detallada específicamente en esta Ordenanza, se registrará por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento de San Bartolomé al respecto.

Artículo 2.9 Iniciación de Obras e Instalaciones

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 10.4: "... solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- Que se haya comunicado previamente su iniciación al Ayuntamiento.
- Que se haya materializado sobre la parcela la operación de replanteo de la misma.
- Que se haya realizado sobre la parcela la operación de movimiento de tierras, al menos en un 20% del total previsto en el proyecto aprobado.
- Será obligatorio la colocación en sitio visible de un rótulo con los datos y dimensiones ..."

Artículo 2.10 Plazo en que debe concluirse la Obra

Se considerará como referente para este caso lo dictado en el Artículo 10.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación, Capítulo 2, Licencias de Obras.

Artículo 10.2: "Las licencias relativas a obras e instalaciones habrán de determinar el plazo en que éstas deban de concluirse, cuando se establezca lo contrario, este plazo será de dos años."

Artículo 2.11 Régimen urbanístico del suelo

Calificación del suelo

Calificaciones del suelo comprendidas en el ámbito del Plan Parcial en sistemas y zonas.

Se entiende por sistemas, los terrenos que constituyen la estructura del sector y los que son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de San Bartolomé, excepto la cesión obligatoria en Parcelas Urbanizadas, de la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% de aprovechamiento del sector, que son terrenos en los que se ejercerá en su caso el derecho a la edificación.

Sistemas

Se definen los siguientes sistemas:

- Sistema viario.
- Sistema de espacios libres.
- Sistema de equipamiento y dotación.

Zonas

Se definen las zonas siguientes:

- Industrial.
- Comercial.

Artículo 2.11.1 Sistema viario

- Definición: se corresponderá con los terrenos destinados a trama viaria.
- Titularidad: La titularidad del sistema viaria será pública, así como su mantenimiento. No obstante, el mantenimiento del viario se llevara acabo por la Junta de Compensación hasta que sea asumida la urbanización por la Administración Municipal.
- Parámetros de edificación: no se admite tipo alguno de edificación en el sistema viario.
- Usos compatibles: aparte del uso circulatorio, solo se admite el uso aparcamiento.
- Tratamiento de espacios libres: los elementos de ordenación viaria tal como las rotondas, serán pavimentados si su superficie es inferior a 50 m², y se ajardinarán en el caso de que su superficie sea mayor. Se deberá diferenciar las áreas de aparcamientos de las áreas de circulación rodada, ya sea mediante resaltes, conos, o cualquier otro mecanismo apto para ello.

Artículo 2.11.2 Sistema espacios libres

- Definición: será el conjunto de parques y jardines destinado al uso de los viandantes, así como al ornato y mejora estética del entorno.
- Titularidad: la titularidad del sistema espacios libres será pública.
- Parámetros de edificación: se atenderá para ello a lo dispuesto en la N.N.S.S.: podrá disponer de edificación cerrada siempre que no ocupen más del 15 % del parque deportivo con edificabilidad máxima, de 1,50 metros cuadrado por cada 10 metros cuadrados, se admiten así mismo las instalaciones subterráneas de los servicios de infraestructura.

Usos compatibles: se atenderá a lo dispuesto en el artículo 8.5.1.4 de las Normas Subsidiarias de San Bartolomé

- Tratamiento de los espacios libres: la zona de franja verde situada al norte del sector, se tratara de forma que se conserve en lo posible la entidad paisajística con la que linda. Podrá plantearse con el mismo tratamiento,

ya de suelo, como de vegetación, que posee la carretera Playa Honda/San Bartolomé, si bien deben ser objeto de un estudio pormenorizado. El resto, será tratado como jardín.

Artículo 2.11.3 Equipamientos

- Definición: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondiente instalaciones de uso abierto al público o de utilidad comunitaria

- Titularidad: la titularidad del sistema de equipamientos será pública.

- Parámetros de la edificación, uso DEPORTIVO:

Ocupación máxima: 60%, incluyendo zonas descubiertas.

Edificabilidad: 0.15 m²/m².

Artículo 2.11.4 Dotaciones

- Definición: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente.

- Titularidad: la titularidad del suelo para dotaciones será pública.

- Parámetros de la edificación, uso SOCIO-CULTURAL:

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad: 1.00 m²/m².

Se hace constar que en los planos número 9 y 22, quedan sustituidas las palabras “equipamiento social” por las palabras, “dotación con uso socio-cultural”. Este cambio de nomenclatura se deberá aplicar en todos los documentos y planos en los que aparezca.

Artículo 2.11.5 Zona industrial y comercial

- Definición: corresponde a la zona edificable de Plan Parcial, dado que es el uso dominante.

- Parámetros edificación:

* Tipología: edificación aislada.

* Edificabilidad 0.85 m²/m².

* Altura máxima: 2 plantas o 7.50 metros sobre rasante y una altura máxima de coronación de 10.50 metros.

* Ocupación máxima: 60 %.

* Retranqueos: 5 metros a vial y 2.5 metros a linderos.

* Parcela mínima: 500 m².

* Frente mínimo de parcela: 20 metros.

* Fondo edificable: 50 metros.

* Usos compatibles: comercial y servicios.

* El cerramiento perimetral de parcela será ejecutado a 1.50 metros ciego, permitido sobre éste un cerramiento ligero a base de malla metálica, que se mimetizará con el tratamiento del perímetro de la parcela.

- Aparcamiento: 1 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.

Artículo 2.12 Desarrollo del Plan

El Proyecto de Reparcelación es el instrumento de gestión del Plan Parcial, mientras el Proyecto de Urbanización es el instrumento de ejecución del Plan. Este Plan podrá ser desarrollado mediante la redacción de Estudios de Detalle.

Artículo 2.12.1 Estudios de detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle a todos los efectos previstos en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Su tramitación se realizará de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 2.12.2 Proyectos de urbanización

El Proyecto de Urbanización, que será único para todo el Plan Parcial, será redactado de acuerdo a las disposiciones previstas en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y otras disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 2.12.3 Proyectos de reparcelación

La parcelación distribuida en planos puede ser modificada dentro de cada manzana mediante el correspondiente proyecto de parcelación, que necesitará de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 2.13 Modificaciones

Las modificaciones del presente Plan Parcial habrán de respetar las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual de las N.N.S.S. Municipales en Playa Honda Industrial y se ajustarán a lo establecido en el Artículo 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

No serán supuestos de modificación del Plan Parcial las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas para la mejor adaptación al terreno del Proyecto de Urbanización que no suponga modificación en la superficie y por tanto en la edificabilidad de las parcelas, superior al 5%.

Artículo 2.14 Ordenanzas Estéticas

A efectos de uso de volumen, materiales, texturas y colores, y la valoración de los mismos, se tendrá en cuenta lo establecido en la modificación puntual de las N.N.S.S.

Artículo 2.15 Usos

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Playa Honda Industrial establecen con carácter general y como determinación vinculante los usos básicos o globales en la totalidad de los sectores y unidades de actuación de la zona industrial.

Los usos que se definen en el S.A.U.11 son los siguientes:

- Uso característico: industrial
- Uso compatible: comercial y servicios.

Artículo 2.15.1 Coeficientes de ponderación

La ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias, reflejando la situación y características urbanísticas dentro del sector ordenado, y de conformidad con el artículo 5.1.4, de la modificación puntual de las normas subsidiarias de Playa Honda Industrial, es la siguiente:

- Uso Industrial: se le asigna un coeficiente de ponderación de 1
- Uso Comercial: se le asigna un coeficiente de ponderación de 1,2

Las razones para tal asignación son las establecidas en el artículo 5.1.4 de la modificación puntual citada.

Artículo 2.15.2 Uso Industrial

Artículo 2.15.2.1 Usos predominantes

- Almacenaje comercio mayorista: Comprende las actividades independientes destinadas al depósito de bienes y productos, así como las de distribución propias del comercio mayorista.

- Producción 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.

Artículo 2.15.2.2 Usos complementarios

- Usos complementarios de “Almacenaje comercio mayorista”, serán el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres y el de aparcamientos.

- Usos complementarios de “Producción industrial”, serán el de oficinas (vinculadas a la instalación) y el de espacio libres.

- Usos complementarios de Producción industrial, podrá ser el de industrial escaparate.

Artículo 2.15.2.3 Usos compatibles

Comercial y servicios.

Artículo 2.15.2.4 Clases de industria

- 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 de 8 tns. 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.

Artículo 2.15.2.5 Uso industrial escaparate

Según el último párrafo del art. 8.1.4.3 de las N.N.S.S., se hace utilidad de éste texto y se considera un nuevo uso complementario, del predominante industrial, que es el siguiente: USO INDUSTRIAL ESCAPARATE.

Uso industrial escaparate: Comprende las industrias con o sin elaboración (mecánica o artesanal) y/o almacenamiento de mercancía de producción propia o ajena, con superficies destinadas a la exposición, comercialización y venta de productos o bienes de consumo.

Artículo 2.15.3 Uso Comercial

Artículo 2.15.3.1 Uso predominante

Centro Comercial: En cuanto al uso de Centro Comercial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2.2.17 de la revisión parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, las grandes superficies y centros comerciales, así como parques temáticos, se localizarán preferentemente en zonas distintas a la del sector cuyo instrumento de desarrollo se pretende aprobar. Esto impediría, de llevarse adelante la revisión, ya aprobada inicialmente por el Pleno del Cabildo Insular, el desarrollo de tal uso en el S.A.U.11 de la zona industrial de Playa Honda. Si por este u otro motivo, no se pudiera desarrollar el uso de Centro Comercial, este se sustituirá por el de Local Comercial.

Artículo 2.15.3.2 Uso complementario

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.

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

Artículo 2.15.3.3 Usos prohibidos

En las parcelas de uso predominante comercial, queda terminantemente prohibido todo uso industrial.

Artículo 3 NORMATIVA RELATIVA A LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.1 Características de la edificación

La edificación se desarrollará de forma obligatoria de acuerdo con el artículo 7.4.1. de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en Playa Honda Industrial.

Artículo 3.2 Condiciones de la parcelación propuesta

Las parcelas edificables, además de cumplir las condiciones referentes a su régimen urbanístico y estar dotadas de los servicios definidos en este Plan, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dar frente a vía o espacio público.
- Ser homogénea en cuanto a su forma y dimensiones.

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 cualquiera otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará 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.

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.

Artículo 3.3 Regulación de la altura

- No computarán como superficie edificada los pasos de accesos a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros y desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuartos de basuras.

- No 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. El exceso de superficie traducido en número de plazas de aparcamientos, respecto a las obligatorias o asignadas y hasta un máximo del doble de esta, computará como superficie edificada en un 10% y en un 20 % de su dimensión real según se disponga en sótano o en semisótano.

- Las plantas sótano computarán como superficie edificada solo en un 20% de su dimensión real, salvo lo estipulado en el párrafo anterior. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada sólo un 60% de su dimensión real, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.

- Los cuerpos volados computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma se hace extensible a las escaleras y pasillo de circulación exteriores.

- 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 metros y en 50% en el resto de la planta.

- El resto de los espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.

La altura cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima debe ser cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten los paramentos verticales del edificio.

- Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3,50 m. sobre la máxima de la edificación.

- Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a base de celosías de madera o similar.

- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

- Paneles de captación de energía solar.

Altura interior:

La altura libre de piso se entiende como 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.

La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a 250 cm., salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en el Título 8 de las Normas Subsidiarias, en función de cada uso pormenorizado.

Artículo 3.4 Muros medianeros al descubierto

Todos los paramentos al descubierto tendrán carácter de fachada, por lo tanto se tratarán con el mismo criterio que éstas.

Artículo 3.5 Ocupación de las parcelas

Se entiende por ocupación la relación porcentual entre la superficie que puede ser ocupada por la construcción y la superficie de la parcela neta.

La ocupación máxima de la parcela será del 60% sobre la rasante de la calle, siendo el 40% restante la superficie de los retranqueos a vías y linderos.

Artículo 3.6 Edificabilidad máxima permitida

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

La edificabilidad máxima de la parcela es de 0,40 m²/m², es decir que por cada metro cuadrado de parcela se puede edificar 0,40 m² de planta.

Computan a efectos de la edificabilidad toda la superficie que se encuentre bajo la cubierta, salvo sótanos y semisótanos.

Artículo 3.7 Características de los espacios delanteros

Los retranqueos mínimos establecidos son los siguientes:

- A viales: 5,00 m.
- A linderos: 2,50 m.

Los espacios retranqueados deberán tratarse con una banda perimetral de jardinería, salvo bandas de carga y descarga.

Los espacios delanteros no podrán ser ocupados por ningún elemento constructivo, cajas de escaleras, cimientos, elementos técnicos de las instalaciones, etc.

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.

No tendrán que respetar los retranqueos a linderos 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.

Artículo 3.8 Cerramientos de las parcelas

Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquirido el carácter de urbanas, 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 de la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.

Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas. Se exigirá el cerramiento en materiales permanentes de 1 m. de altura y de espesor y calidades que aseguren su solidez y buen estado, y hasta una altura de 2 m. 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.

Artículo 3.9 Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima igual a 30°.

La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico en base a la adecuación e integración con el entorno consolidado.

Artículo 3.10 Fachadas

Se considera fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

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.

Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada principal, y en caso de que sea imprescindible su colocación deberá situarse a menos de 3 m. 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.

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 si su uso sea público en zonas de uso dotacional.

Artículo 3.11 Cuerpos volados

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.

Hay distintos tipos de cuerpos volados:

- Cerrados: Tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo. Deberán ser acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será de 1 m.
- Semiabiertos: 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.
- Abiertos: Los semiabiertos que carezcan de techo.

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

Artículo 3.12 Elementos volados

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.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elementos funcionales: persianas, rejas, etc.
- Elementos ornamentales: molduras, recercados, etc.

- Salientes de cubierta: cornisas y aleros.
- Techados exteriores: marquesinas y toldos.
- Anuncios publicitarios: muestras y banderines.

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 250 cm.

El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada, incluyendo las que den a patios, no excederá de 60 cm.

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 340 cm. El saliente de la marquesina, cuando ésta se proyecte sobre espacio público, no excederá de 150 cm.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de 225 cm. y no podrán sobresalir más de 3 m. ni más del ancho de la acera menos 60 cm. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.

Las muestras, anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo de 10 cm. debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
- En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a 90 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 50 cm. de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
- Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de 70 cm. de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.
- Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios.
- 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 m. sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.

Los banderines (anuncios ortogonales al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de 80 cm. y estarán situados a más de 250 cm. sobre la rasante de la acera o de la parcela urbanizada, con dimensión vertical máxima de 200 cm.

Artículo 3.13 Publicidad

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.

Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones establecidas anteriormente para los elementos volados.
- Carteles indicadores de las actividades que desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.
- Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera situados como máximo a 1000 m. del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
- Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de 150 dm², 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.

La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito del S.A.U.11 y disconforme con lo establecido en este artículo disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

Artículo 3.14 Protección y Fomento del arbolado y de la vegetación

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.

En los sistemas de ordenación de edificación aislada, como es el caso, será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el 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 requieren dichos espacios para el desarrollo de la actividad.

Artículo 3.15 Aparcamientos

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 los locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en el proyecto.

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 200 m. del local considerado.

En zonas en las que por el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, sea inconveniente para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá dispensar la dotación mínima de aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento tendrán las siguientes dimensiones, según el tipo de vehículo que se prevea:

- Vehículos de dos ruedas: 2,5 m. de largo por 1,5 m. de ancho.
- Automóviles: 5,0 m. de largo por 2,5 m. de ancho.
- Industriales ligeros, en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial: 5,7 m. de largo por 2,5 m. de ancho.

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

Artículo 4 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 4.1 Calidad de las construcciones

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.

Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

Artículo 4.2 Condiciones de Aislamiento

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.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma básica Vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.

Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberá 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.

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.

Artículo 4.3 Condiciones de ventilación

La ventilación es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser:

- Natural, cuando se produce mediante huecos al exterior.
- Artificial, cuando se realiza mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.

En cuanto a las condiciones de ventilación, se remite a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Artículo 4.4 Condiciones de iluminación

Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales, luz solar, o artificiales.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm. del suelo.

Artículo 5 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 5.1 Agua potable

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación a 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.

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

Artículo 5.2 Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a un 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.

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.

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

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.

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.

Artículo 5.3 Energías alternativas

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

Artículo 5.4 Telefonía

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

Artículo 5.5 Radio y Televisión

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.

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

Artículo 5.6 Servicios postales

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

Artículo 5.7 Instalación de clima artificial

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.

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

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.

Artículo 5.8 Aparatos elevadores

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 9 m. entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en los 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 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 150 cm. respecto a la rasante de la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

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.

Se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y otras normas técnicas vigentes que sean de aplicación.

Artículo 6 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.1 Accesos a las edificaciones

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 debe exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.

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 mínimo de 10 m. En todo caso será posible el acceso a la edificación de vehículos de servicios de ambulancia.

Artículo 6.2 Señalización en el interior de los edificios

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 peldaños 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.

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

Artículo 6.3 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios, los que permiten la comunicación para uso público en general entre los distintos locales de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos desde el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación:

- Escaleras
- Rellanos
- Rampas
- Distribuidores
- Pasillos, corredores

Los distribuidores de acceso a locales tendrán ancho mayor de 120 cm. cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4, y mayor de 140 cm. si se da servicio a más unidades.

Artículo 6.4 Escaleras

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

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños.

La dimensión del peldaño y la relación entre la tabica y la huella no dificultará la ascensión.

La altura libre de las escaleras será superior a 220 cm.

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.

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 1 m² y superficie mínima de ventilación de 50 cm².

En edificios de hasta 3 plantas se permitirá la iluminación cenital de la escalera, siempre que el hueco libre tenga un lado mínimo de 1 m. y superficie igual a la de la caja de escalera.

Artículo 6.5 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 10 %. En el caso de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta 50 cm.

Artículo 6.6 Supresión de barreras arquitectónicas

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

Artículo 6.7 Prevención de incendios

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.

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.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de emergencia y acceso 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.

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.

Artículo 6.8 Prevención de caídas

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltos del pavimento, iguales o superiores a dicha altura, estarán protegidos por un antepecho de 95 cm. o una barandilla de 100 cm.

Para alturas sobre el suelo superiores a 20 m. las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de 105 y 110 cm.

Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a personas.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm., estarán constituidas por elementos verticales, y, cuando no sean realizadas por paños continuos, la distancia libre entre estos elementos no será superior a 12 cm.

Artículo 6.9 Normas básicas

Se hace expresa referencia al cumplimiento de las Normas Básicas siguientes:

- Condiciones Térmicas de los Edificios NBE-CT
- Condiciones Acústicas de los Edificios NBE-CA
- Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios NBE-CPI

En general, las edificaciones deberán ajustarse al cumplimiento de las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales y, en relación a las Normas Constructivas, deberá adaptarse a las Normas tecnológicas de la Edificación correspondiente.

Artículo 7 CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 7.1 Compatibilidad de actividades

En los Suelos Aptos para Urbanizar solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo con el Decreto 241/61 del 30 de Noviembre y reglamento sectorial, o posterior, que sea de aplicación. Se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito de Uso Industrial.

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

- 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.
- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias.
- Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.
- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la Normativa Específica de aplicación.
- No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la Normativa Específica de aplicación.
- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
- Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 7.2 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

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

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.

Artículo 7.3 Transmisión de ruido

El nivel sonoro medirá en decibelios ponderados de la escala a (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el Artículo 7.8.3 de las Normas Subsidiarias 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.

Artículo 7.4 Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Artículo 7.8.3 de las Normas Subsidiarias. 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.

Artículo 7.5 Deslumbramientos

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

Artículo 7.6 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes

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.

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 Artículo 7.8.3 de las Normas Subsidiarias.

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.

Artículo 8 REGLAMENTO DE USOS

Artículo 8.1 Clasificación de los usos

Se entiende por Uso, a efectos urbanísticos, al tipo de actividad referida a los terrenos.

Los usos se clasifican en:

- Predominantes
- Compatibles
- Complementarios
- Prohibidos

El Uso del Suelo y de la Edificación es uno de los componentes fundamentales de la ordenación urbanística del ámbito territorial. Su instalación deberá regirse por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

Se establece en este sector como Uso Predominante el Industrial y como uso Compatible el Comercial y Servicios.

Igualmente se establece como uso Complementario el Industrial Escaparate, que no podrá superar el 40% de la superficie construida en parcela.

En cuanto a los usos prohibidos, señalar que en las parcelas de uso predominante comercial, queda terminantemente prohibido todo uso industrial.

En todo el sector ordenado, se prohíben los usos residencial y turístico.

Artículo 8.2 Características de los usos complementarios

Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, estos deberán ser compatibles entre sí.

La modificación o sustitución de los usos requerirá la Modificación del Plan, con toda la tramitación pertinente.

Cuando aparezca un uso especial, no expresamente previsto en estas Ordenanzas, la Administración Municipal podrá autorizarlo, mientras no contradiga la Ordenación vigente. Su autorización deberá ir precedida de un periodo de Información Pública análogo al del Planeamiento.

La Red Viaria y otras Infraestructuras se atenderán a las características definidas para ellas en este Plan y en el proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Las áreas libres son espacios de dominio y uso públicos, su ordenación se adecuará a las características previstas en este Plan. No tiene aprovechamiento y no podrán edificarse en ellas más que construcciones auxiliares propias de las plazas y zonas verdes, así como pérgolas, marquesinas, etc.

Artículo 8.3 Uso industrial

Es el uso dominante a que se destina la urbanización.

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

- 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 Tn. Los accesos sólo podrán localizarse en calles con dimensión

igual o superior a los 10 m. Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión de 16 m. 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 cargas superiores a 8 Tn. 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 m. de longitud dentro del local. En su caso podrán tener un área destinada a venta comercial de los productos almacenados.

Artículo 8.3.1 Condiciones de instalación y aislamiento

Los usos industriales de transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas 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.

Cualquier nuevo destinado a uso industrial 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.

Artículo 8.3.2 Dimensiones de los locales industriales

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.).

Los locales destinados al uso pormenorizado de artesanías y oficios artísticos tendrán una superficie máxima de 300 m², entendiéndose incluidos en el grupo pormenorizado de producción industrial si superan este límite y, consecuentemente prohibidos en el ámbito de uso comercial y servicios. En el interior de los locales, ningún paso horizontal, rampa o escalera, tendrá una anchura menor a 110 cm.

Los locales industriales de cualquier grupo de uso pormenorizado deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar 3 m² por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de 12 m³ para cada puesto de trabajo previsto.

Artículo 8.3.3 Dotaciones de los locales industriales

SERVICIOS HIGIÉNICOS: 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 Higiene en el Trabajo. Dichas instalaciones se ampliarán proporcionalmente a partir de 20 trabajadores o de 500 m² de superficie edificada.

APARCAMIENTOS: Los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento al interior de la parcela a razón de 1 plaza por cada 100 m² 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 1 plaza de aparcamiento por cada 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 1 plaza por cada 100 m² construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DE LA DESCARGA: Por cada 500 m² 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 1 m. Para superficies superiores a 100 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más.

Artículo 8.3.4 Condiciones ambientales

En cuanto a las condiciones ambientales, se remite a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Artículo 8.3.5 Régimen de complementariedad respecto al uso industrial

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

- En las que el uso predominante sea el de producción industrial solamente serán los usos complementarios el de oficinas (vinculadas a la instalación) y el de espacio libre.
- En las que el uso predominante sea el 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.
- 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.

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

Artículo 8.3.6 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 al vertedero autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 8.4 Uso comercial

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 será considerado de otra categoría.

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.

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.

Artículo 8.4.1 Circulación interior en los espacios de uso comercial

En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de 1 m. Los desniveles se salvarán, con un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.

En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de 140 cm. Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m. se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura. Siempre que haya al menos un ascensor, el resto de aparatos que se necesitasen por aplicación de las proporciones mínimas establecidas anteriormente, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

Artículo 8.4.2 Altura libre de pisos

La altura libre mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de 3 m. en todas las plantas.

En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de 280 cm. como mínimo.

Artículo 8.4.3 Aseos

Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada 200 m² o fracción de superficie de venta.

A partir de superficies de venta mayores de 10 m², se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

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, manteniéndose el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 8.4.4 Aparcamientos y ordenación de la carga y descarga

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² 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 75 m² de superficie de venta.

Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los 1000 m², para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local de una dársena con altura libre mínima de 340 cm., con unas dimensiones mínimas de 7 por 4 m.

Artículo 8.4.5 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 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de 3 m², que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Artículo 8.4.6 Criterios normativos sobre la compatibilidad del uso comercial

Artículo 8.4.6.1 Quioscos

La categoría de 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.

Artículo 8.4.6.2 Local comercial

La categoría de 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% del total de la parcela.

Artículo 8.4.6.3 Centro comercial

La categoría de 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.

Artículo 8.4.6.4 Grandes superficies comerciales

La categoría de 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.

Artículo 8.5 Áreas libres

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

- Parque Urbano: Corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

- Parque Deportivo: Corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre, combinando las características de los parques.

- Jardín: 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.

- Área Ajardinada: Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

- Espacios Libres Privados: Corresponde a las áreas no edificables y urbanizadas y/o ajardinadas en el interior de las 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.

- Se remite a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS de la zona industrial de Playa Honda aprobada por la Dirección General de Urbanismo el día 9 de Julio de 1998, para todo aquello que sea aplicable y que no este expresamente regulado en las presentes ORDENANZAS.

Artículo 9 REFERENCIA LEGAL

- Legislación autonómica: Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (B.O.C. número 60 de 15 de mayo de 2.000)

- Legislación estatal: Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

- Descripción del proceso de formación y aprobación del plan parcial (RP 115 a 122, 127 a 130, 132 a 134 y 136 a 139; RDL 16/81 7;RCA 3 y 4; legislación y reglamentación sectorial: Costas 117, Carreteras 16 y 17, LOT 57, CUMAC

- Participación pública: análisis de los períodos de exposición (RP 116 y 128; RCA 3; Procedimiento 86).

Arrecife de Lanzarote, a veintitrés de diciembre de dos mil cinco.

ARQUITECTOS

Víctor Alberto Sánchez Martín

María Almudena Arteta García