



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

C.I.F. P3500002E
Nº R.C.L. 0335007

Política Territorial - Oficina del Plan Insular

El técnico que suscribe, adscrito a la Oficina del Plan Insular del Área de Política Territorial del Excmo. Cabildo insular de Lanzarote, en relación con el documento **“Modificación del Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria, y documento ambiental estratégico”**, elaborado por la entidad mercantil Estudios Ambientales de Planeamiento S.L.U., a instancia de la Corporación Insular emite el siguiente,

INFORME

1. Según acuerdo del Pleno de la Corporación Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 2014, se aprueba la propuesta de modificación de los artículos 33, 93 y 117 del Plan Especial de Ordenación de La Geria, a instancia del Consejo Regulador de la Denominación de Origen de Vinos de Lanzarote. Con fecha 21 de noviembre de 2014 se suscribe entre el Cabildo Insular de Lanzarote y la entidad mercantil Estudios Ambientales de Planeamiento S.L.U. contrato menor para la prestación del servicio consistente en la “asistencia técnica y jurídica para la redacción y elaboración del documento de “Modificación del Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria, y documento ambiental estratégico”.

2. La modificación afecta a la redacción de tres artículos del plan Especial. Se resume a continuación en que consisten las modificaciones:

- **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 33 Equipamientos Estructurantes.** Se añade una bodega nueva al listado y se especifica que cualquier nueva bodega industrial que se autorice en el futuro, pasará a tener la consideración de equipamiento estructurante.
 - **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 93 Carteles.** Se modifican e incorporan nuevas especificaciones que tienen que cumplir los carteles.
 - **MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 117 Determinaciones de carácter general para las bodegas.** Se añade la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural a los suelos donde se podrán implantar las Bodegas artesanales y se especifican nuevos requisitos a cumplir por las Bodegas industriales, entre otros, que formen una unidad económica de producción. Además se varían y detallan los parámetros de edificabilidad, altura y acabados.
3. El Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote aprobado por el Decreto 63/1991, de 9 de abril de 1991, no hace referencia específica a las bodegas en su articulado, ya que sólo establece seis grandes usos de suelo en el territorio (Art. 2.2.2.4.,c), entre los que se incluye el de Industria-Almacén.



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

C.I.F. P3500002E

Nº R.C.L. 0335007

Política Territorial - Oficina del Plan Insular

4. El uso de Industria-almacén lo define el Plan Insular como aquel que "tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos". (Art. 5.2.4.1.)

5. Dentro del uso Industria-almacén, el Plan insular distingue las siguientes clases:

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

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

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

6. Dadas las características de la actividad que desarrollan las bodegas, entendemos que este uso específico, está incluido dentro del uso Industria - almacén, específicamente como Taller aislado, también denominado Industria-almacén en edificios aislados, entendiéndose de aplicación a los denominados equipamientos estructurantes señalados en el artículo 33 del Plan Especial de La Geria.

7. En el Cuadro Resumen de la Estructura Territorial Insular Básica 3, se señala como uso tolerado en el Suelo Rústico exterior a núcleo, el uso de Industria-almacén, en la tipología de Taller aislado, para aquellos existentes que sean compatibles según estudio-censo a realizar.

8. En los núcleos rurales también es un uso tolerado el de Industria-almacén, en la modalidad de Taller aislado, para los existentes y nuevos en edificios aislados inferiores a 500m² construidos y separados entre si mas de 200metros.

9. Las modificaciones introducidas en el artículo 93 del Plan Especial, están encaminadas a limitar las características de la cartelería permitida dentro del área del Paisaje Protegido de La Geria.

10. Entre las disposiciones sectoriales relativas al medio físico y al paisaje, que establece el Plan Insular en la Sección 2ª del Capítulo 3.1. del Título tercero, se señala que:

"A.2) Se prohíbe en el Suelo Rústico cualquier modalidad de publicidad exterior, tanto si se utilizan instalaciones artificiales como si se apoya en elementos



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

C.I.F. P3500002E
Nº R.C.L. 0335007

Política Territorial - Oficina del Plan Insular

naturales del terreno.”

11. El artículo modificado, tanto en su redacción original, como en la ahora propuesta, sigue la determinación del Plan Insular de prohibir la publicidad.

12. En la modificación del artículo 117 del Plan Especial, se añade la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, a las categorías de suelo en las que se permiten las bodegas.

13. Como ya se ha señalado, el uso de Industria-almacén, en la modalidad de Taller aislado, aparece como uso tolerado en los núcleos rurales.

14. El artículo 117.2 del Plan Especial establece el conjunto de condiciones que tendrán que cumplir las bodegas industriales.

15. El Plan Insular establece las siguientes condiciones para el uso de Industria-almacén en edificios aislados (Art. 5.2.4.4.):

“A) Directrices indicativas.

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

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

A.3) Ningún paso horizontal, rampa o escalera, tendrá una anchura menor a ciento diez centímetros (110 cm).

A.4) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100m²) de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25m²) de superficie útil de taller.

A.5) Cuando la superficie supere los quinientos metros cuadrados (500m²), la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de un metro.

Para superficies superiores a mil metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil metros cuadrados más.”

16. Las condiciones señaladas tanto en el contenido original, como en las



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

C.I.F. P3500002E
Nº R.C.L. 0335007

Política Territorial - Oficina del Plan Insular

modificaciones introducidas en la redacción del artículo 117, no resultarían incompatibles con las señaladas por el Plan Insular para el uso de Industria-almacén en edificios aislados .

De todo lo expuesto a lo largo del presente informe, en razón de la competencia del técnico que suscribe, se pueden hacer las siguientes:

CONSIDERACIONES

- Las bodegas se incluirían dentro del uso de Industria-almacén definido por el Plan Insular.
- El Uso de Industria-almacén es un uso tolerado, en el Suelo Rústico exterior a núcleo y en los Núcleos rurales, entre otros, de acuerdo con el Cuadro resumen de la estructura Territorial Insular Básica del Plan Insular y las Directrices indicativas para graduar las tolerancias, contenidas en el mismo cuadro.
- El desarrollo del uso de Industria-almacén en edificación aislada en suelo Rústico exterior a núcleo, no es, en principio, incompatible con lo establecido en el Plan Insular, debiendo atenerse en todo caso a las tolerancias ya señaladas del Plan Insular.
- En relación con la cartelería, el artículo modificado sigue la determinación del Plan Insular de prohibir la publicidad.
- Las condiciones señaladas en las modificaciones introducidas en la redacción del artículo 117, no resultarían incompatibles con las señaladas por el Plan Insular para el uso de Industria-almacén en edificios aislados .

Todo esto es cuanto me cumple informar, sometido a superior criterio y sin perjuicio de otras consideraciones ajenas al orden exclusivamente técnico.

Arrecife, 20 de Noviembre de 2015.

La Arquitecta