

NORMATIVA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1.1.1. Naturaleza y carácter	1
Artículo 1.1.2. Objeto y área de ordenación	1
Artículo 1.1.3. Interpretación y aplicación	1
TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL URBANÍSTICO	2
CAPÍTULO 1. DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	2
Artículo 2.1.1. Áreas territoriales	2
Artículo 2.1.2. Clases de suelo	2
Artículo 2.1.3. Categorías de suelo	3
Artículo 2.1.4. Delimitación del suelo urbano	3
Artículo 2.1.5. Delimitación del suelo urbanizable.....	3
Artículo 2.1.6. Categorías de suelo urbano	4
Artículo 2.1.7. Categorías de suelo urbanizable.....	5
Artículo 2.1.8. Categorías de suelo rústico	5
CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	6
Artículo 2.2.1. Calificación básica del suelo	6
Artículo 2.2.2. Elementos estructurantes	7
Artículo 2.2.3. Sistemas generales	7
Artículo 2.2.4. Equipamientos estructurantes.....	11
TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	11
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO	11
Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano	11
Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado.....	11
Artículo 3.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado	12
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE	12
Artículo 3.2.1. Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables	12
Artículo 3.2.2. Régimen del suelo urbanizable.....	13
TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO	13
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO	13
Artículo 4.1.1. Definición y régimen urbanístico del suelo rústico	13
Artículo 4.1.2. Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico.....	14
Artículo 4.1.3. Usos, actividades y construcciones en suelo rústico.....	14
Artículo 4.1.4. Condiciones generales para las construcciones, edificaciones e	

instalaciones en suelo rústico	16
Artículo 4.1.5. Condiciones de los usos, actividades y construcciones de interés público y social	17
Artículo 4.1.6. Admisibilidad de usos y condiciones de implantación en suelo rústico	18
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	18
Artículo 4.2.1. Categorización y subcategorización del suelo rústico.....	18
Artículo 4.2.2. Régimen del suelo rústico de protección natural (SRPN)	19
Artículo 4.2.3. Régimen del suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP-1).....	20
Artículo 4.2.4. Régimen del suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP-2).....	22
Artículo 4.2.5. Régimen del suelo rústico de protección cultural (SRPCU).....	25
Artículo 4.2.6. Régimen del suelo rústico de protección costera (SRPCO)	25
Artículo 4.2.7. Régimen del suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG-1).....	26
Artículo 4.2.8. Régimen del suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG-2).....	30
Artículo 4.2.9. Régimen del suelo rústico de protección minera (SRPM).....	33
Artículo 4.2.10. Régimen del suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)	34
Artículo 4.2.11. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras 1 (SRPI-1)	35
Artículo 4.2.12. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras 2 (SRPI-2)	35
Artículo 4.2.13. Régimen del suelo rústico común ordinario (SRCO)	36
TÍTULO 5. DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO	37
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.	37
Artículo 5.1.1. Bienes de dominio público	37
Sección 1ª. Bienes de dominio público marítimo-terrestre.....	37
Artículo 5.1.2. Régimen del dominio público marítimo-terrestre	37
Artículo 5.1.3. Servidumbre de protección.....	38
Artículo 5.1.4. Servidumbre de tránsito.....	38
Artículo 5.1.5. Servidumbre de acceso al mar	39
Artículo 5.1.6. Zona de influencia.....	39
Sección 2ª. Bienes de dominio público de Carreteras	39
Artículo 5.1.7. Dominio público de Carreteras	39
Artículo 5.1.8. Zonas contiguas de protección	40
Artículo 5.1.9. Línea límite de edificación.....	41
Sección 3ª. Bienes de dominio público hidráulico.....	41
Artículo 5.1.10. Régimen aplicable a los bienes de dominio público hidráulico	41

Artículo 5.1.11. Dominio público hidráulico.....	42
Artículo 5.1.12. Zonas de servidumbre hidráulica.....	42
Artículo 5.1.13. Régimen aplicable a las actuaciones.....	42
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN APLICABLE A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	43
Sección 1ª. Afecciones aeronáuticas	43
Artículo 5.2.1. Disposiciones generales.....	43
Artículo 5.2.2. Servidumbres aeronáuticas acústicas.....	43
Artículo 5.2.3. Servidumbres aeronáuticas	44
Sección 2ª. Telecomunicaciones.....	46
Artículo 5.2.4. Disposiciones generales.....	46
Artículo 5.2.5. Régimen de las infraestructuras de telecomunicaciones	47
Artículo 5.2.6. Infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios 47	
Sección 3ª. Sector eléctrico	48
Artículo 5.2.7. Disposiciones generales.....	48
Artículo 5.2.8. Utilidad pública	48
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	48
Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del patrimonio cultural	48
Artículo 5.3.2. Régimen de los bienes de interés cultural	48
Artículo 5.3.3. Régimen de los bienes catalogados.....	49
CAPÍTULO 4. MEDIDAS AMBIENTALES	49
Artículo 5.4.1. Objeto	49
Artículo 5.4.2. Medidas ambientales de carácter general	50
Artículo 5.4.3. Medidas ambientales para la defensa y mejora de espacios con valores ambientales	53
Artículo 5.4.4. Medidas ambientales en suelo urbano consolidado.....	55
Artículo 5.4.5. Medidas ambientales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable 56	
Artículo 5.4.6. Medidas ambientales en suelo rústico	57
Artículo 5.4.7. Medidas ambientales relativas al suelo rústico de protección de infraestructuras.....	58
Artículo 5.4.8. Medidas ambientales relativas a los asentamientos rurales.....	58
Artículo 5.4.9. Medidas ambientales para la prevención de riesgos naturales ...	58
Artículo 5.4.10. Medidas sobre cambio climático	60
Artículo 5.4.11. Medidas ambientales específicas.....	61
CAPÍTULO 5. OTRAS DETERMINACIONES.....	72

Artículo 5.5.1. Situación legal de las construcciones preexistentes	72
Artículo 5.5.2. Situación de fuera de ordenación.....	72
Artículo 5.5.3. Usos consolidados.....	72
Artículo 5.5.4. Catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por el planeamiento 73	
Artículo 5.5.5. Catálogo de Impactos	73
Artículo 5.5.6. Determinaciones relativas a la perspectiva de género.....	73
TÍTULO 6. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	74
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	74
Artículo 6.1.1. Aprovechamiento urbanístico.....	74
Artículo 6.1.2. Suelo destinado a viviendas protegidas	74
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	75
Artículo 6.2.1. Instrumentos urbanísticos de desarrollo.....	75
Artículo 6.2.2. Planes Parciales de Ordenación	75
Artículo 6.2.3. Planes Especiales de Ordenación	76
CAPÍTULO 3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	77
Artículo 6.3.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística	77
Artículo 6.3.2. Unidades de actuación	77
Artículo 6.3.3. Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado	78
Artículo 6.3.4. Organización de la gestión del suelo urbanizable.....	78
Artículo 6.3.5. Actuaciones urbanísticas aisladas.....	79
TÍTULO 7. CONDICIONES DE LOS USOS.....	79
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	79
Artículo 7.1.1. Regulación de usos	79
Artículo 7.1.2. Aplicación.....	79
Artículo 7.1.3. Clases de usos pormenorizados	80
Artículo 7.1.4. Tipos de usos.....	81
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....	81
Artículo 7.2.1. Definición	81
Artículo 7.2.2. Categorías	82
Artículo 7.2.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	82
CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO.....	83
Artículo 7.3.1. Definición	83
Artículo 7.3.2. Categorías	83
Artículo 7.3.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	84

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL.....	85
Artículo 7.4.1. Definición	85
Artículo 7.4.2. Categorías	85
Artículo 7.4.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	86
CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO.....	87
Artículo 7.5.1. Definición	87
Artículo 7.5.2. Categorías	87
Artículo 7.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	89
CAPÍTULO 6. USO COMUNITARIO.....	90
Artículo 7.6.1. Definición	90
Artículo 7.6.2. Categorías	90
Artículo 7.6.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	92
CAPÍTULO 7. USO INFRAESTRUCTURAS.....	94
Artículo 7.7.1. Definición	94
Artículo 7.7.2. Categorías	94
Artículo 7.7.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad.....	95
TÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	97
CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	97
Artículo 8.1.1. Parcela.....	97
Artículo 8.1.2. Solar	98
Artículo 8.1.3. Unidad apta para la edificación.....	98
Artículo 8.1.4. Linderos.....	99
Artículo 8.1.5. Alineaciones y rasantes.....	99
Artículo 8.1.6. Referencias de la edificación	99
Artículo 8.1.7. Posición de la edificación	100
Artículo 8.1.8. Retranqueo	100
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.....	100
Artículo 8.2.1. Superficie ocupada máxima y coeficiente de ocupación	100
Artículo 8.2.2. Superficie edificable máxima y coeficiente de edificabilidad	101
Artículo 8.2.3. Superficie edificada	101
Artículo 8.2.4. Altura de la edificación.....	102
Artículo 8.2.5. Medición de alturas.....	105
Artículo 8.2.6. Edificación bajo rasante.....	105
TÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	107

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	107
Artículo 9.1.1. Definición de zonas tipológicas y zonas aplicables	107
Artículo 9.1.2. Definición de parcelas específicas.....	108
Artículo 9.1.3. Otras condiciones particulares.....	109
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TIPOLOGICA APLICABLE A LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS	109
Artículo 9.2.1. Zona tipológica zona verde pública (ZVP)	109
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS APLICABLES A LOS ASENTAMIENTOS RURALES	109
Artículo 9.3.1. Condiciones Generales	109
Artículo 9.3.2. Zona tipológica 0 (ZT _{AR} 0).....	111
Artículo 9.3.3. Zona tipológica 200 (ZT _{AR} 200).....	111
Artículo 9.3.4. Zona tipológica 500 (ZT _{AR} 500).....	112
Artículo 9.3.5. Zona tipológica 1.000 (ZT _{AR} 1.000).....	112
Artículo 9.3.6. Zona tipológica 2.000 (ZT _{AR} 2.000).....	112
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS APLICABLES A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN	113
Artículo 9.4.1. Disposiciones generales.....	113
Sección 1ª. Zonas tipológicas generales aplicables en San Bartolomé	113
Artículo 9.4.2. Zona tipológica 0 (ZT _{SB} 0).....	113
Artículo 9.4.3. Zona tipológica 1 (ZT _{SB} 1).....	114
Artículo 9.4.4. Zona tipológica 2 (ZT _{SB} 2).....	115
Artículo 9.4.5. Zona tipológica 3 (ZT _{SB} 3).....	116
Artículo 9.4.6. Zona tipológica 4 (ZT _{SB} 4).....	117
Artículo 9.4.7. Zona tipológica 5 (ZT _{SB} 5).....	118
Artículo 9.4.8. Zona tipológica 6 (ZT _{SB} 6).....	119
Sección 2ª. Zonas tipológicas en Playa Honda	120
Artículo 9.4.9. Zona tipológica 0 (ZT _{PH} 0).....	120
Artículo 9.4.10. Zona tipológica 1 (ZT _{PH} 1)	121
Artículo 9.4.11. Zona tipológica 2 (ZT _{PH} 2)	122
Sección 3ª. Zonas tipológicas en Güime	123
Artículo 9.4.12. Zona tipológica 0 (ZT _{GU} 0)	123
Artículo 9.4.13. Zona tipológica 1 (ZT _{GU} 1)	124
Artículo 9.4.14. Zona tipológica 2 (ZT _{GU} 2)	125
Artículo 9.4.15. Zona tipológica 3 (ZT _{GU} 3)	126
Artículo 9.4.16. Zona tipológica 4 (ZT _{GU} 4)	126

Artículo 9.4.17. Zona tipológica 5 (ZT _{GU} 5)	127
Sección 4ª. Zonas tipológicas en Montaña Blanca	128
Artículo 9.4.18. Zona tipológica 0 (ZT _{MB} 0)	128
Artículo 9.4.19. Zona tipológica 1 (ZT _{MB} 1)	129
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL	130
Artículo 9.5.1. Disposiciones Generales.....	130
Artículo 9.5.2. Zona I - Terciaria (ZI-T)	130
Artículo 9.5.3. Zona II - Industrial (ZII-I).....	131
Artículo 9.5.4. Zona III - Residencial (ZIII-R)	132
Artículo 9.5.5. Zona IV - Terciaria (ZIV-T) y Zona V - Industrial (ZV-I): condiciones para los sectores de suelo urbanizable en zona industrial	133
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA ESPECÍFICA	135
Artículo 9.6.1. Parcela del Centro de Salud de Playa Honda.....	135
DISPOSICIONES ADICIONALES	136
Primera. Planeamiento de desarrollo en vigor.....	136
Segunda. Suelos urbanos no consolidados en ejecución (UA-1, UA-2, UA-3, UA-5 y UA-10)	136
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	136
Primera. Clasificación y calificación urbanísticas del Espacio Natural Protegido hasta la entrada en vigor de su instrumento de ordenación	136
Segunda. Bienes integrantes del Patrimonio Cultural	136
DISPOSICIONES FINALES	137
Única. Entrada en vigor.....	137
ANEXO 0. Alturas y cotas máximas	137
ANEXO 1. Fichero de ordenación	137
ANEXO 2. Normativa Plan Parcial SAU-11	137
ANEXO 3. Normativa UA-4	137

NORMATIVA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1. Naturaleza y carácter

1. El Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé es el instrumento de ordenación urbanística que define el modelo territorial y urbanístico del municipio, estableciendo la ordenación urbanística así como las determinaciones para su desarrollo y para su gestión y ejecución, todo ello dentro del marco previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC).
2. El presente Plan General tiene carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general promovido por el Ayuntamiento.

Artículo 1.1.2. Objeto y área de ordenación

1. El Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé (en adelante, PGOs), conforme a la legislación aplicable y en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y de los recursos naturales de rango superior, tiene por objeto:
 - a) La ordenación estructural del territorio municipal, que define el modelo urbanístico del municipio, con el contenido previsto en el artículo 136 de la LSENPC.
 - b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación, con el contenido previsto en el artículo 137 de la LSENPC.
 - c) La organización y programación temporal de la gestión urbanística y de su ejecución.
2. El área de ordenación del presente PGOs comprende la totalidad del territorio del término municipal, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la presente Normativa respecto al suelo del término municipal incluido en la delimitación del Paisaje Protegido de La Geria.

Artículo 1.1.3. Interpretación y aplicación

1. Los documentos del presente PGOs integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en sus Memorias, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares exigibles para dotaciones y espacios libres públicos, a la más adecuada conservación del patrimonio protegido, a la preservación del paisaje con valores naturales y culturales, a la mayor calidad ambiental del medio natural y urbano y al sostenimiento de los

recursos naturales, así como al principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en la interpretación y aplicación de las normas.

3. La aplicación del presente PGOs se realizará, en su caso, siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:

- a) Normativa.
- b) Planos.
- c) Memoria de Ordenación.
- d) Resto de documentación.

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓN TERRITORIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 2.1.1. Áreas territoriales

1. El término municipal de San Bartolomé se divide en cuatro áreas territoriales, que constituyen las partes del territorio municipal diferenciadas por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental, territorial o urbanístico.

2. Las áreas territoriales, que pueden incluir suelo de cualquier clase y categoría del medio urbano, tienen como finalidad establecer unidades geográficas que permitan definir elementos estructurales del modelo de organización y desarrollo del municipio, y actúan como unidades de referencia para verificar el cumplimiento del porcentaje máximo legal del quince por ciento de diferencia de aprovechamiento urbanístico entre ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, aplicándose tal limitación respecto a los ámbitos o sectores de una misma área territorial.

3. Las áreas territoriales diferenciadas en el término municipal, y delimitadas gráficamente en el plano “*OE.4 Áreas territoriales*”, son las siguientes:

- a) AT-1: Litoral.
- b) AT-2: Servicios.
- c) AT-3: Medianías.
- d) AT-4: San Bartolomé.

Artículo 2.1.2. Clases de suelo

1. El PGOs de San Bartolomé, en virtud de las definiciones legales establecidas en los artículos 33, 39 y 46 de la LSENPC, clasifica los terrenos del área de ordenación en alguna de las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo rústico.

- b) Suelo urbanizable.
 - c) Suelo urbano.
2. Los perímetros de cada uno de los recintos de igual clasificación de suelo se delimitan gráficamente en el plano “*OE.1 Clasificación y categorización*”.

Artículo 2.1.3. Categorías de suelo

1. Según lo establecido en la legislación aplicable, cada una de las clases de suelo se divide conforme a las categorías y subcategorías que se determinan respectivamente en los artículos 34, 40 y 47 de la LSENPC.
2. Los perímetros de los recintos de igual categorización, y en su caso subcategorización, se delimitan gráficamente en el plano “*OE.1 Clasificación y categorización*”.

Artículo 2.1.4. Delimitación del suelo urbano

1. La delimitación del suelo urbano clasificado por el presente PGOs diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado, en los términos previstos en el artículo 47 de la LSENPC.
2. Los ámbitos de suelo urbano son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada de los mismos, y su delimitación se efectúa atendiendo al reconocimiento de los núcleos urbanos preexistentes, de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y de las unidades físicamente identificables o que tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación y a su gestión urbanística.
3. La delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 136.A.c) de la LSENPC.
4. La ordenación pormenorizada completa de aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados y no ordenados directamente por el PGOs, se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones que se establecen en los cuadros y fichas correspondientes del “*Fichero de ordenación*”, que entre otras determinaciones señala el uso característico del ámbito correspondiente, definido como aquel uso de implantación predominante, la superficie y la tipología de aplicación.

Artículo 2.1.5. Delimitación del suelo urbanizable

1. La delimitación del suelo urbanizable clasificado por el presente PGOs diferencia entre suelo urbanizable ordenado y no ordenado, en los términos previstos en el artículo 40 de la LSENPC.

2. Los sectores de suelo urbanizable son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada de los mismos, y su delimitación se expresa gráficamente en los planos de ordenación correspondientes.

3. La delimitación del suelo urbanizable y sus límites con el suelo rústico podrá reajustarse, de forma puntual y en un máximo del cinco por ciento de la superficie del sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios, en virtud de lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 136.A.c) de la LSENPC.

4. En los sectores de suelo urbanizable ordenado se establece la ordenación pormenorizada completa de los mismos, legitimando la actividad de gestión y ejecución. En los sectores de suelo urbanizable no ordenado, la ordenación pormenorizada completa se desarrollará a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación, que deberá formularse y tramitarse en los plazos y según las determinaciones que se establecen en los cuadros y fichas correspondientes del “*Fichero de ordenación*”, que entre otras determinaciones señala el uso característico del sector correspondiente, definido como aquel uso de implantación predominante, la superficie y la tipología de aplicación.

Artículo 2.1.6. Categorías de suelo urbano

El Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé distingue las siguientes categorías de suelo urbano:

- a) Suelo urbano consolidado (SUCO): forman parte de esta categoría, los ámbitos que figuran gráficamente en el plano “*OE.1 Clasificación y categorización*”.
- b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO): integrado por el restante suelo urbano:

Ámbito - Código	Núcleo	Uso característico
UA-1	Playa Honda Industrial	*
UA-2	Playa Honda Industrial	*
UA-3	Playa Honda Industrial	*
UA-5	Playa Honda Industrial	*
UA-7	Playa Honda Industrial	**
SUNCO-01 PH	Playa Honda Industrial	Industrial
UA-10	Playa Honda Industrial	*
SUNCO-01 GU	Güime	Residencial
SUNCO-02 GU	Güime	Residencial
SUNCO-01 SB	San Bartolomé Norte	Residencial

SUNCO-02 SB	San Bartolomé Sureste	Residencial
SUNCO-03 SB	San Bartolomé Sur	Residencial

* En los términos previstos en el apartado 2 del artículo 7.1.1 y en la disposición adicional segunda de la presente Normativa, el uso característico de los suelos urbanos no consolidados correspondientes a las unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-3, UA-5 y UA-10, al encontrarse en ejecución, es el establecido en las Normas Subsidiarias y, en su caso, en las modificaciones de las mismas que les fueren de aplicación.

** De conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 7.1.1 de la presente Normativa, el uso característico de la UA-7 es el previsto en las Normas Subsidiarias y, en su caso, en las modificaciones de las mismas que les fueren de aplicación.

Artículo 2.1.7. Categorías de suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé categoriza como suelo urbanizable no ordenado (SUNOR) los sectores que figuran en el cuadro siguiente:

Sector	Uso característico
SUNOR-01 PH	Industrial
SUNOR-02 PH	Industrial
SUNOR-01 SB	Residencial
SUNOR-02 SB	Residencial
SUNOR-03 SB	Residencial
SUNOR-04 SB	Residencial

Artículo 2.1.8. Categorías de suelo rústico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la LSENPC, el PGOs distingue las siguientes categorías de suelo rústico, con las subcategorías señaladas en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa:

- a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), en aquellos terrenos en los que se hallan presentes valores naturales o culturales.
- b) Suelo rústico de protección económica (SRPE), en aquellos terrenos que cuentan con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento.
- c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), en aquellos terrenos en los que existen núcleos de población consolidados.
- d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los

de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico.

e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el presente PGOs no incluye en ninguna otra categoría de suelo rústico.

CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN BÁSICA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Artículo 2.2.1. Calificación básica del suelo

1. El PGOs establece la calificación básica del suelo, asignando un uso global para cada categoría de suelo, expresados gráficamente en el plano “*OE.2 Usos globales*”.

2. Los usos globales comprenden un conjunto amplio de actividades relacionadas y compatibles que determinan el destino funcional básico del suelo. El presente PGOs asigna los siguientes usos globales:

a) Ambiental: es aquel propio del suelo rústico que tiene por finalidad asegurar la protección, conservación, recuperación y conocimiento de los valores naturales y el uso sostenible de sus recursos.

b) Primario: es aquel propio del medio rural que supone el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que requieren o no procesos de transformación, así como bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales, comprendiendo el uso primario tanto la producción como la transformación y comercialización de dichos productos, en los términos previstos en el artículo 59.2 de la LSENPC.

c) Residencial: es aquel que tiene como fin proporcionar alojamiento a las personas, en cualquier régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda, entendida ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir realizar la totalidad de las funciones propias de la vida cotidiana a las personas que la habiten.

d) Industrial: comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

e) Terciario: es aquel que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como son los servicios de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

f) Comunitario: es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

- g) Infraestructuras: comprende las construcciones e instalaciones, de titularidad pública o privada, necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura del municipio.
- h) Varios: comprende el conjunto de usos y actividades que pueden desarrollarse en suelo rústico común ordinario.

Artículo 2.2.2. Elementos estructurantes

1. En el plano “*OE.3 Infraestructuras y elementos estructurantes*” se delimitan los distintos elementos que forman parte de la estructura general, diferenciando los sistemas generales y equipamientos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben. Su delimitación en los planos debe considerarse indicativa cuando de la escala de representación gráfica no se desprendan suficientemente los límites concretos, salvo en los ya existentes o cuando se indique expresamente lo contrario en la ficha correspondiente del “*Fichero de ordenación*”.
2. La ordenación y regulación específica de cada uno de los elementos que forman parte de la estructura general, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse para su desarrollo y ejecución, se establecen en la presente Normativa, así como, en su caso, en el “*Fichero de ordenación*”. Dichas condiciones deberán respetarse por los Planes Parciales o Especiales de Ordenación que incluyan tales elementos, así como por los planes o proyectos que se formulen para su ejecución.
3. En la gestión municipal de las actividades y usos a desarrollar en los sistemas generales, dotaciones o equipamientos públicos, se aplicarán políticas de igualdad, favoreciendo el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres, y se tendrán en cuenta los principios, medidas y acciones previstos en el plan municipal de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Artículo 2.2.3. Sistemas generales

1. En los términos previstos en el artículo 2 de la LSENPC, sistema general es la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento.
2. Los sistemas generales delimitados gráficamente en el plano “*OE.3 Infraestructuras y elementos estructurantes*” son los reflejados a continuación, sin perjuicio de otros elementos que conformen redes de los sistemas generales existentes y que tendrán la misma consideración que éstos.

En cuanto a los servicios de interés económico general que siendo básicos para la vida colectiva no estén a cargo de la Administración competente, no delimitados gráficamente en el plano “*OE.3 Infraestructuras y elementos estructurantes*”, se deberá estar, en su caso y a los efectos de la

expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento, a lo que determine la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Sistemas Generales de Espacios Libres existentes					
Código	Denominación	Tipo	Ámbito territorial	Superficie (m ²)	
SG-EL-01 SB	Plaza del Ayuntamiento	Plaza	Municipal	924,71	
SG-EL-02 SB	Plaza de León y Castillo	Plaza	Municipal	2.610,39	
SG-EL-03 SB	Plaza Félix Rodríguez de la Fuente	Plaza	Municipal	5.074,83	
SG-EL-01 PH	Parque Urbano	Plaza	Municipal	50.994.61	
Sistemas Generales de Espacios Libres propuestos					
Código	Denominación	Propuesto	Clase y categoría	Tipo	Superficie (m ²)
SG-EL-04* SB	Mirador de la Geria	PGOS	SRPAG-2	Espacio libre	20.592,03
SG-EL-02* PH	Parque Industrial	PGOS	SUNOR-02 PH	Parque urbano	26.442,85
SG-EL-01* GU	Güime norte	NNSS	SRPI-2	Parque/Plaza	10.045,02
Sistemas Generales Comunitarios existentes					
Código	Denominación	Tipo	Ámbito territorial	Superficie (m ²)	
SG-CO-01 MZ	Monumento al Campesino	Cultural	Insular	3.580,01	
SG-CO-01 PH	Centro E.S.O - Playa Honda	Educativo	Municipal	29.798,29	
SG-CO-02 PH	Consultorio Playa Honda	Sanitario	Municipal	1.028,73	
SG-CO-01 SB	Ayuntamiento	Institucional	Municipal	1030,72	
SG-CO-02 SB	Área de la mujer	Deportivo	Municipal	18.270,72	
	Campo de Futbol Municipal				
	Campo de Bolas				
	Polideportivo				
	Gimnasio Municipal				
	Campo de Lucha				
SG-CO-03 SB	I.E.S. San Bartolomé	Educativo	Municipal	16.718,74	
SG-CO-04 SB	Casa Museo Mayor Guerra	Cultural	Municipal	5.721,89	

SG-CO-05 SB	Tanatorio	Funerario	Municipal	822,71
SG-CO-06 SB	Cuartel de la Guardia Civil	Institucional	Municipal	1.827,00
SG-CO-07 SB	Teatro Municipal	Cultural	Municipal	519,63
SG-CO-08 SB	Centro Cultural Casa Ajei	Cultural	Municipal	1.409,56
SG-CO-09 SB	Centro Salud San Bartolomé	Sanitario	Municipal	1.163,37
SG-CO-10 SB	Sede Policía Local y almacén municipal	Institucional	Municipal	207,69
SG-CO-11 SB	Archivo Histórico - Escuela de Adultos - P. Civil	Institucional	Municipal	496,56
SG-CO-01 RU	Cementerio	Funerario	Municipal	4.122,89
SG-CO-02 RU	Perrera Municipal	Institucional	Municipal	330,47

* El SG-CO-01 MZ Monumento al Campesino (16.536,56 m²) y el SB-SG-CO-04 Casa Mayor Guerra (47.286 m²) se encuentran parcialmente afectados por el Paisaje Protegido de La Geria, por lo que la superficie recogida en la tabla representa la superficie municipal no afectada por el Espacio Natural

Sistemas Generales Comunitarios propuestos

Código	Denominación	Propuesto	Tipo	Ámbito territorial	Superficie (m ²)
SG-CO-01* RU	Ampliación cementerio	PGOS	Funerario	Municipal	10.209,83
SG-CO-02* SB	Ampliación deportivo	NNSS	Deportivo	Municipal	5.186,64
SG-CO-01* GU	Complejo dotacional	NNSS	Complejo dotacional integrado	Municipal	2.651,58

* Sistemas Generales existentes, a los que se les asigna el mismo código pero con un asterisco indicando la superficie de la ampliación, quedando el SG-CO-01 RU con una superficie total de 14.332,72 m² y el SG-CO-02 SB con una superficie total de 24.102,29 m²

Sistemas Generales de Infraestructuras

Código	Denominación	Tipo	Ámbito territorial	Superficie (m ²)
SG-AEROPO	Aeropuerto	Transporte	Insular	1.571.527,62
SG-IE-01 RU	Subestación eléctrica	Energía eléctrica	Insular	4.737,66
SG-IR-01 RU	Punto limpio	Gestión de residuos	Municipal	1.905,46
SG-ID-01 RU	EDAR Arrecife II	Depuración	Insular	7.962,72
SG-ID-01* RU	Ampliación EDAR Arrecife II	Depuración	Insular	9.406,63
SG-IV-LZ2	Arrecife-Playa Blanca	Viaria	Insular	229.993,77
SG-IV-LZ20	Arrecife - Tinajo	Viaria	Insular	138.168,38
SG-IV-LZ30	Teguise - Uga	Viaria	Insular	18.720,17
SG-IV-LZ301	Playa Honda-Montaña Blanca	Viaria	Insular	36.580,79

SG-IV-LZ302	San Bartolomé - Güime	Viaría	Insular	13.140,30
SG-IV-LZ303	Karting Rotonda Güime	Viaría	Insular	17.623,41
SG-IV-LZ34	San Bartolomé - Tahiche	Viaría	Insular	14.185,08
SG-IV-LZ35	San Bartolomé-Tías	Viaría	Insular	21.421,21
SG-IV-LZ40	Aeropuerto-Puerto del Carmen	Viaría	Insular	22.681,38
SG-IV-M1	Carretera Guacimeta / Camino de Güime	Viaría	Municipal	9.353,81
SG-IV-M2*	Carretera La Calera	Viaría	Municipal	6.473,22
SG-IV-M3	Carretera Güime - Arrecife	Viaría	Municipal	6.412,90
SG-IV-M4	Carretera El Arroyo	Viaría	Municipal	12.442,71
SG-IV-M6	Circunvalación	Viaría	Municipal	21.370,64
SG-IV-M7	Camino El Quintero	Viaría	Municipal	7.512,98
SG-IA-01 RU	Depósito Montaña Mina Alto	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-02 RU	Depósito Montaña Blanca Bajo	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-03 RU	Depósito Montaña Blanca Alto	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-04 RU	Depósito Playa Honda	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-05 RU	Depósito Timanfaya	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-06 RU	Depósito Güime	Abastecimiento	Municipal	-
SG-IA-07 RU	Depósito San Bartolomé	Agua reutilizada	Municipal	-
SG-IS-01 PH	EBAR Cash and Carry	Saneamiento	Playa Honda	-
SG-IS-02 PH	EBAR Los Roques	Saneamiento	Playa Honda	-
SG-IS-03 PH	EBAR Mesana	Saneamiento	Playa Honda	-
SG-IS-04 PH	EBAR Nasa	Saneamiento	Playa Honda	-
SG-IS-01 SB	EBAR Calderetas	Saneamiento	San Bartolomé	-

* Infraestructuras con intervenciones propuestas para su mejora o ampliación

Artículo 2.2.4. Equipamientos estructurantes

- En los términos previstos en el artículo 2 de la LSENPC, equipamiento es la categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, pudiendo ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo, siendo estructurantes cuando formen parte de la ordenación estructural.
- Los equipamientos estructurantes reflejados gráficamente en el plano “OE.3 Infraestructuras y elementos estructurantes” son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
Código	Denominación	Tipo	Superficie (m ²)
EE-CO-01 PH	Centro Comercial Deiland	Otros	14.898,58
EE-CO-01 RU	Pistas Go Karting	Infraestructuras	21.867,42
EE-CO-02* RU	Casa de los Carrascos	Otros	10.380,44
EE-CO-01 SB	Museo Tanit	Cultural	3.428,36
EE-CO-02 SB	Sociedad del Porvenir	Otros	3.308,55
EE-CO-03* SB	Ampliación Policía Local y almacén	Complejo dotacional integrado	546,10
EE-IC-01 SB	Estación de Servicio San Bartolomé	Infraestructuras	6.617,27
EE-IC-01 PH	Estación de Servicio Playa Honda	Infraestructuras	1.198,99

TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 3.1.1. Régimen general del suelo urbano

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en el presente PGOs y de lo establecido en la legislación urbanística y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 3.1.2. Régimen del suelo urbano consolidado

- A los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado les será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
- Las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.1.3. Régimen del suelo urbano no consolidado

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.
2. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado será el previsto en las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el presente documento, así como, respecto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados y no ordenados directamente por el PGOs, en las fichas correspondientes a los respectivos ámbitos y unidades de actuación.
3. La ordenación pormenorizada completa de los referidos ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados y no ordenados directamente por el PGOs se desarrollará a través de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, que deberán formularse y tramitarse según las determinaciones de ordenación contenidas en la presente Normativa y en las fichas correspondientes.
4. Los Planes Parciales de Ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados y no ordenados directamente por el PGOs podrán dividir el ámbito correspondiente en dos o más unidades de actuación diferenciadas, según las características de la ordenación pormenorizada y de la programación que se determine para su ejecución.
5. Los Planes Parciales de Ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada deberán justificar cómo se ha tenido en cuenta el factor seguridad en el espacio público y comunitario de la propuesta de ordenación pormenorizada. Para la localización y régimen de usos de las dotaciones que en su caso se propongan, deberán considerarse las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y se favorecerá el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 3.2.1. Régimen previo al desarrollo de los suelos urbanizables**

1. En tanto no se cumplan los deberes y obligaciones urbanísticas establecidos en la legislación urbanística aplicable y en el presente PGOs, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo otras obras que no sean las necesarias para la ejecución de las obras propias de la urbanización del sector. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución de la urbanización, podrán autorizarse obras y usos provisionales que permitan la legislación urbanística aplicable, con las garantías y mediante el procedimiento legal que corresponda.
2. Se prohíbe el otorgamiento de licencias de parcelación en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente y hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

3. Hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, las personas propietarias de suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes propios del suelo rústico, en los términos establecido en los artículos 41 y 42 de la LSENPC.

Artículo 3.2.2. Régimen del suelo urbanizable

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones contenidas en el presente PGOs.

2. La ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se desarrollará a través de los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, que deberán formularse y tramitarse según las determinaciones de ordenación contenidas en la presente Normativa y en las fichas correspondientes.

3. Los sectores de suelo urbanizable no ordenados son las unidades de referencia para establecer la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. Los Planes Parciales de Ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenados delimitados por el presente PGOs podrán dividir el sector correspondiente en dos o más unidades de actuación diferenciadas, según las características de la ordenación pormenorizada y de la programación que se determine para su ejecución.

5. Asimismo, los Planes Parciales de Ordenación que establezcan la ordenación pormenorizada deberán justificar cómo se ha tenido en cuenta el factor seguridad en el espacio público y comunitario de la propuesta de ordenación pormenorizada. Para la localización y régimen de usos de las dotaciones que en su caso se propongan, deberán considerarse las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y se favorecerá el acceso a los mismos en condiciones de igualdad entre mujeres y hombres.

TÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 4.1.1. Definición y régimen urbanístico del suelo rústico

1. Constituye el suelo rústico aquellos terrenos del territorio municipal que el presente PGOs adscribe a esta clase de suelo mediante su clasificación, siendo excluidos del proceso urbanizador por concurrir en ellos alguna de las condiciones establecidas en el artículo 33 de la LSENPC.

2. El régimen general del suelo rústico es el resultante de la regulación contenida en los preceptos aplicables de la legislación urbanística, ambiental y sectorial, así como en las determinaciones y condiciones que, con carácter general o en relación a las distintas categorías y subcategorías distinguidas en esta clase de suelo, se establecen en la presente Normativa, y en su caso, en los instrumentos de rango superior.

Artículo 4.1.2. Determinaciones comunes del régimen general de suelo rústico

1. En suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, salvo que las mismas estuviesen expresamente permitidas por la legislación urbanística aplicable y por este PGOs.
2. El cumplimiento de las normas urbanísticas que regulan la ejecución de cualquier tipo de uso o acto de ejecución en el suelo rústico se establece sin perjuicio del respeto a las normas sectoriales de aplicación, debiendo acreditarse, cuando sea preceptivo, la autorización de los organismos sectoriales competentes en función de la actividad de que se trate.
3. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, las personas propietarias de suelo rústico tienen los derechos establecidos en el artículo 36 de la LSENPC.
4. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, las personas propietarias de suelo rústico tienen los deberes establecidos en el artículo 37 de la LSENPC.

Artículo 4.1.3. Usos, actividades y construcciones en suelo rústico

1. El uso ambiental comprende:
 - a) Conservación y mejora ambiental: conjunto de actividades que tienen por objeto el mantenimiento del medio natural en su estado natural o de forma compatible con su aprovechamiento, para evitar su alteración o degradación. Implica no solo la ejecución de actividades de protección y conservación del patrimonio natural y cultural, las actividades de prevención de riesgos naturales o artificiales, como la conservación de los suelos contra la erosión, sino la prohibición de actividades incompatibles con la finalidad de conservación.
 - b) Restauración ambiental: actividades que tienen como finalidad la recuperación de los ecosistemas originarios, mejora de los existentes, reintroducción de especies, control de especies exóticas, restablecimiento de las condiciones topográficas, etc. Comprende también el control de los procesos y riesgos en áreas degradadas, la recuperación del paisaje y del patrimonio cultural.
 - c) Educación e interpretación ambiental: comprende actividades divulgativas y educativas de los valores ambientales y culturales, que incluyen las relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, así como los relacionados con el patrimonio cultural.
 - d) Esparcimiento: comprenden actividades que se desarrollan de forma temporal, sin la adaptación previa del medio para el ejercicio de las mismas.
2. En los términos y condiciones establecidos en el artículo 59 de la LSENPC, son usos, actividades y construcciones ordinarios en suelo rústico, los de carácter agrícola, ganadero, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras, debiéndose estar, en todo caso,

al régimen de usos establecido de manera específica para cada categoría y subcategoría de suelo rústico en el Capítulo II del presente Título, todo ello dentro del marco general señalado en el presente artículo:

3. Los usos agrícola, ganadero, cinegético, piscícola y de pastoreo comprenden:
 - a) La producción, transformación y comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluyendo, además de las actividades tradicionales, la acuicultura, los cultivos agroenergéticos, los cultivos de alta tecnología relacionados con las industrias alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario.
 - b) Los usos complementarios a los usos agrícola, ganadero, cinegético, piscícola y de pastoreo, en los términos y condiciones previstos en el artículo 61 de la LSENPC.
4. El uso extractivo comprende las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.
5. El uso de infraestructuras comprende las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, se podrán permitir, dentro del régimen que se establezca para cada categoría y subcategoría de suelo rústico en el Capítulo II del presente Título, los siguientes usos, actividades y construcciones ordinarios específicos:
 - a) El uso residencial, en los términos y condiciones previstos en el artículo 60.1 de la LSENPC.
 - b) La construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola, dentro del marco previsto en el artículo 60.2 de la LSENPC.
 - c) El uso deportivo al aire libre, así como el uso científico, en tanto sea compatible con los valores de la categoría y subcategoría de suelo, en los términos y bajo las condiciones establecidas en los apartados 3 y 4 del artículo 60 de la LSENPC.
 - d) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de la LSENPC, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, en los términos previstos en el artículo 60.6 de la LSENPC.

7. Asimismo se podrán permitir, dentro del régimen que se establezca para cada categoría y subcategoría de suelo rústico en el Capítulo II del presente Título, los siguientes:

a) El uso residencial, en los términos y condiciones previstos en el apartado 2 del artículo 35 de la LSENPC, en las edificaciones que, estando separadas del conjunto que integra el asentamiento, se encuentran a menos de 200 metros de los límites exteriores del asentamiento, cuya delimitación gráfica estimada viene representada en el plano “*OE.1 Clasificación y categorización*” del presente PGOs. No obstante lo anterior, las personas interesadas podrán acreditar la efectiva localización de edificaciones residenciales existentes a menos de 200 metros de los límites exteriores del asentamiento mediante la presentación de mediciones más precisas, excluyendo a los efectos del cómputo de dicha distancia los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como los barrancos que sean cruzados por puentes, en los términos previstos en el referido artículo 35.2 de la LSENPC.

En las referidas edificaciones residenciales previstas en el apartado 2 del artículo 35 de la LSENPC no se permitirán, en ningún caso, obras de nueva construcción, siendo admisibles, únicamente, las obras de conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones existentes y las necesarias por cuestiones de habitabilidad o accesibilidad, así como los usos y obras de carácter provisional según lo dispuesto en el artículo 32 de la LSENPC, debiendo aplicarse las determinaciones ambientales de carácter genérico contenidas en la presente Normativa, no permitiéndose además los cambios de uso.

b) Los usos, actividades y construcciones de interés público y social regulados en el artículo 62 de la LSENPC, excepcionalmente, y en suelos no categorizados de protección ambiental ni de protección agraria.

Artículo 4.1.4. Condiciones generales para las construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico

1. Respecto a cada categoría y subcategoría de suelo rústico y a los diferentes usos o actividades permitidos, la concreción del régimen urbanístico aplicable a los terrenos y el aprovechamiento edificatorio susceptible de materializar en ellos, se establece por las determinaciones de este PGOs, y en su caso, por lo que expresen los correspondientes títulos habilitantes que se concedan conforme a los procedimientos legales pertinentes, todo ello en el marco fijado por los instrumentos de rango superior y al amparo de la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

2. La edificación en suelo rústico deberá asegurar, en todo caso, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría y subcategoría que corresponda, adoptando cuantas medidas sean precisas para garantizar su integración en el medio en que se inserta.

3. Las construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico deberán cumplir el contenido de esta Normativa, así como lo regulado en el planeamiento insular y territorial y el resto de disposiciones normativas que le son de aplicación, y en cualquier caso, las determinaciones de ordenación de directa aplicación contenidas en el artículo 58.1 de la LSENPC relativas a las reglas que debe respetar todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico.

Artículo 4.1.5. Condiciones de los usos, actividades y construcciones de interés público y social

1. En suelo rústico no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria se podrán implantar otros usos, actividades y construcciones de interés público y social, dentro del marco previsto en el artículo 62 de la LSENPC, y siempre que no exista prohibición expresa en el planeamiento insular y en el régimen específico establecido por la presente Normativa para la categoría o subcategoría de suelo rústico que corresponda.

2. Los usos, actividades y construcciones de interés público y social a que hace referencia el apartado anterior deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán implantarse en edificaciones aisladas, así como emplazarse en terrenos cuya pendiente natural no supere el 50%, evitando asimismo longitudes de fachada excesivas mediante el fraccionamiento de los volúmenes edificatorios, y en cualquier caso, cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos o de los conjuntos tradicionales.

b) Se deberá resolver, previo o simultáneamente a su ejecución, la conexión a las redes de suministro o de servicios públicos.

c) No podrá realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas ni presentar paredes medianeras vistas, debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabados, y garantizándose que la forma, color y materiales estén adecuadamente integrados en el paisaje. Asimismo, no se permiten materiales de construcción exteriores reflectantes, y los paramentos y carpintería exteriores deberán pintarse con colores que favorezcan la adecuada integración en el paisaje y en el entorno.

d) Se deberán aplicar, además, las determinaciones ambientales contenidas en la presente Normativa.

Artículo 4.1.6. Admisibilidad de usos y condiciones de implantación en suelo rústico

1. En las diferentes categorías y subcategorías de suelo rústico se asignan los siguientes usos, según el tipo de admisibilidad genérica en el ámbito de implantación o aplicación:

a) Usos permitidos: diferenciándose entre uno principal y compatibles, son aquellos usos cuya introducción o mantenimiento no afectan negativamente a la conservación de los valores y recursos naturales, siempre que se desarrollen dentro del marco de las condiciones generales del suelo rústico y de las limitaciones específicas establecidas en el régimen de usos correspondiente a cada categoría o subcategoría de suelo:

1º Uso principal: es aquel uso de implantación prioritaria, por ser el más adecuado para la conservación de los valores a proteger o para la utilización y explotación de los recursos naturales que correspondan a la naturaleza del suelo, pudiendo alcanzar la totalidad del ámbito de implantación.

2º Uso compatible: es todo uso no principal cuya introducción o mantenimiento no afecta negativamente a la conservación de los recursos naturales siempre que se desarrolle dentro del marco de las condiciones generales del suelo rústico, de las limitaciones específicas establecidas en el régimen de la categoría o subcategoría correspondiente, y en proporción adecuada para no llegar a desplazar ni distorsionar al uso principal.

b) Usos prohibidos: son aquellos usos contrarios a la naturaleza y finalidad de protección de la categoría o subcategoría de suelo, cuya implantación es incompatible con los valores y recursos naturales que se pretenden proteger.

2. En el marco previsto en el apartado anterior, los usos, actividades y construcciones en el suelo rústico se consideran permitidos (principal o compatibles) o prohibidos con sujeción a las determinaciones incluidas en la presente Normativa, así como en el “*Fichero de ordenación*” para los suelos rústicos de protección de infraestructuras previstos por el presente PGOs.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el presente PGOs, se podrán autorizar en los términos y condiciones establecidos en el artículo 63 de la LSENPC.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO**Artículo 4.2.1. Categorización y subcategorización del suelo rústico**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la LSENPC, el PGOs de San Bartolomé distingue las siguientes categorías y subcategorías de suelo rústico:

a) Suelo rústico de protección ambiental, con las siguientes subcategorías:

1º Suelo rústico de protección natural (SRPN).

- 2º Suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP-1).
- 3º Suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP-2).
- 4º Suelo rústico de protección cultural (SRPCU).
- 5º Suelo rústico de protección costera (SRPCO).
- b) Suelo rústico de protección económica, con las siguientes subcategorías:
 - 1º Suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG-1).
 - 2º Suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG-2).
 - 3º Suelo rústico de protección minera (SRPM).
- c) Suelo rústico de asentamiento, en la subcategoría de asentamiento rural (SRAR), delimitándose los siguientes en el presente PGOs:

Asentamientos Rurales	
SRAR-01 PH	Playa Honda
SRAR-01 GU	Güime Este
SRAR-02 GU	Güime Norte
SRAR-03 GU	Güime Oeste
SRAR-04 GU	Güime Noreste
SRAR-01 MB	Montaña Blanca Oeste
SRAR-02 MB	Montaña Blanca Este
SRAR-01 MZ	Mozaga

- d) Suelo rústico de protección de infraestructuras, con las siguientes subcategorías:
 - 1º Suelo rústico de protección de infraestructuras 1 (SRPI-1).
 - 2º Suelo rústico de protección de infraestructuras 2 (SRPI-2).
- e) Suelo rústico común, en la subcategoría de común ordinario (SRCO).

Artículo 4.2.2. Régimen del suelo rústico de protección natural (SRPN)

1. El uso principal del suelo rústico de protección natural es la preservación y, en su caso, recuperación de los valores y recursos naturales o ecológicos existentes.
2. En virtud de lo establecido en el artículo 64.2 de la LSENPC, y dentro del marco previsto en la Disposición Transitoria Primera de la presente Normativa, en suelo rústico de protección natural son compatibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, respectivamente, para cada una de las áreas de ordenación

previstas en el artículo 3.1.1.3 del mismo, así como los usos provisionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la LSENPC, siempre que no estén expresamente prohibidos en el referido Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote.

3. Se establecen como usos prohibidos:

a) Los usos y las actividades que no estén expresamente previstos en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, respectivamente, para cada una de las áreas de ordenación previstas en el artículo 3.1.1.3 del mismo.

b) Los usos provisionales que estén expresamente prohibidos en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, respectivamente, para cada una de las áreas de ordenación previstas en el artículo 3.1.1.3 del mismo.

Artículo 4.2.3. Régimen del suelo rústico de protección paisajística 1 (SRPP-1)

1. El uso principal del suelo rústico de protección paisajística 1 son las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje y de los elementos naturales existentes.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las actividades agrícolas sobre parcelas agrícolas preexistentes en explotación, así como las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y aquellas ampliaciones que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, siempre que no afecten a áreas de interés florístico.

b) La reactivación de parcelas agrícolas en abandono siempre que no afecten a áreas de interés florístico, estén catalogados como suelos arables por el SIGPAC, y no supongan la eliminación del rofe existente previamente en la parcela agrícola.

c) La actividad ganadera, exclusivamente estabulada, en su actual localización, así como las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y aquellas que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

d) Los usos, actividades y construcciones complementarios a la actividad agropecuaria en los términos y condiciones previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 61 de la LSENPC, y en todo caso, en edificaciones preexistentes.

e) La ampliación de los corrales existentes, salvo en áreas de interés florístico, con la superficie estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, debiendo emplearse, en todo caso, materiales que garanticen su integración en el paisaje.

f) En los términos y condiciones previstos en el artículo 60.2 de la LSENPC, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a

las explotaciones, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

- g) El uso piscícola en instalaciones preexistentes.
- h) La actividad cinegética y las instalaciones preexistentes asociadas, de escasa entidad.
- i) El mantenimiento de vías pecuarias existentes.
- j) Las actividades recreativas, así como las edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso.
- k) El uso terciario destinado a producciones audiovisuales, siempre que no afecte a los valores a proteger.
- l) Las instalaciones asociadas a las actividades recreativas, de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables, siempre que no afecten a las áreas de interés florístico.
- ll) Los acondicionamientos de senderos, manteniendo su naturalidad y sin transformación.
- m) Las actividades deportivas al aire libre, sin motor, sobre senderos o caminos preexistentes, y en su caso, las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad, y fácilmente desmontables.
- n) Las actividades de protección, conservación y mejora del patrimonio cultural.
- ñ) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza y con el patrimonio cultural, así como el uso para tales fines de edificaciones preexistentes adecuadamente integradas en el paisaje.
- o) Las actividades científicas, así como el uso para tales fines de edificaciones preexistentes adecuadamente integradas en el paisaje, y las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables, siempre que no afecten a las áreas de interés florístico ni se modifiquen las geoformas preexistentes.
- p) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles en esta categoría de suelo.
- q) Los tendidos de transporte y distribución de energía, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular.
- r) Las infraestructuras de interés general, cuando resulte imposible otra localización y debiendo realizarse de tal manera que la afección al medio sea mínima, debiendo adoptar a

tales efectos las correspondientes medidas ambientales, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario.

s) Las conducciones y canalización de tuberías para el transporte y distribución de aguas que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo, condicionadas a un estudio de alternativas.

t) Las conducciones y canalización de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo.

u) Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el planeamiento insular.

v) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, en los términos y condiciones previstos en los artículos 60.6.a) y 161 de la LSENPC, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.

w) El uso residencial en las edificaciones previstas en el artículo 35.2 de la LSENPC, en los términos y condiciones señalados en el apartado 6.a) del artículo 4.1.3 de la presente Normativa.

3. Se establecen como usos prohibidos:

a) El cultivo bajo invernadero.

b) La nueva implantación de usos ganaderos, así como el uso ganadero no estabulado.

c) El pastoreo.

d) El uso extractivo.

e) Las estaciones de servicio.

f) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.

g) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

h) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones que sean contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo.

Artículo 4.2.4. Régimen del suelo rústico de protección paisajística 2 (SRPP-2)

1. El uso principal del suelo rústico de protección paisajística 2 son las actividades de protección, conservación y mejora del paisaje rural.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las actividades agrícolas sobre parcelas agrícolas preexistentes, las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y las de nueva creación que sean

estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

b) La actividad ganadera y el pastoreo, así como las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

c) Los usos, actividades y construcciones complementarios a la actividad agropecuaria en los términos y condiciones previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 61 de la LSENPC, y en todo caso, en edificaciones preexistentes.

d) La creación de corrales contiguos a edificaciones preexistentes, así como la ampliación de los corrales existentes, con la superficie estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, debiendo emplearse, en todo caso, materiales que garanticen su integración en el paisaje.

e) En los términos y condiciones previstos en el artículo 60.2 de la LSENPC, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

f) El uso piscícola en instalaciones preexistentes.

g) La actividad cinegética y las instalaciones preexistentes asociadas, de escasa entidad.

h) El mantenimiento de vías pecuarias existentes.

i) Las actividades recreativas, así como las edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso.

j) Las instalaciones asociadas a las actividades recreativas, de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables.

k) El uso terciario destinado a producciones audiovisuales, siempre que no afecte a los valores a proteger.

l) Los acondicionamientos de senderos, manteniendo su naturalidad y sin transformación.

ll) Las actividades deportivas al aire libre, sin motor, sobre senderos o caminos preexistentes, y en su caso, las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad, y fácilmente desmontables.

m) Las actividades de protección, conservación y mejora del patrimonio cultural.

- n) Las actividades divulgativas y educativas relacionadas con la naturaleza y con el patrimonio cultural, así como el uso para tales fines de edificaciones preexistentes adecuadamente integradas en el paisaje.
 - ñ) Las actividades científicas, así como el uso para tales fines de edificaciones preexistentes adecuadamente integradas en el paisaje, y las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables, siempre que no se modifiquen las geoformas preexistentes.
 - o) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles en esta categoría de suelo.
 - p) Los tendidos de transporte y distribución de energía, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular.
 - q) Las infraestructuras de interés general, cuando resulte imposible otra localización y debiendo realizarse de tal manera que la afección al medio sea mínima, debiendo adoptar a tales efectos las correspondientes medidas ambientales, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario.
 - r) Las conducciones y canalización de tuberías para el transporte y distribución de aguas que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo, condicionadas a un estudio de alternativas.
 - s) Las conducciones y canalización de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo.
 - t) Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el planeamiento insular.
 - u) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, en los términos y condiciones previstos en los artículos 60.6.a) y 161 de la LSENPC, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
 - v) El uso residencial en las edificaciones previstas en el artículo 35.2 de la LSENPC, en los términos y condiciones señalados en el apartado 6.a) del artículo 4.1.3 de la presente Normativa.
 - w) Los sistemas de depuración natural.
3. Se establecen como usos prohibidos:
- a) El cultivo bajo invernadero.
 - b) El uso extractivo.
 - c) Las estaciones de servicio.
 - d) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.
 - e) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

- f) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones que sean contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo.

Artículo 4.2.5. Régimen del suelo rústico de protección cultural (SRPCU)

1. El uso principal del suelo rústico de protección cultural es la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como de su entorno inmediato, incluyendo la eliminación de los impactos existentes.

2. Los usos, actividades y actos de ejecución en el suelo rústico de protección cultural se rigen por el régimen establecido en la subcategoría de suelo rústico de protección paisajística 1, con las siguientes limitaciones o especificidades formales:

a) Los usos y actos de ejecución que pretendan implantarse en un recinto que contenga bienes de interés cultural, o su entorno de protección, conforme a la normativa sectorial, se atenderán al régimen de autorizaciones previas establecido en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

b) Si el proyecto afecta a inmuebles incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Municipal, se regirá por el régimen de intervenciones y grado de protección que el inmueble tenga asignado en la ficha de dicho instrumento.

c) Cualquier proyecto que pretenda ejecutarse en un recinto que contenga yacimientos paleontológicos o arqueológicos, aunque no haya sido declarado de interés cultural, deberá cumplir lo establecido en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, respecto a las cautelas previas a toda intervención.

Artículo 4.2.6. Régimen del suelo rústico de protección costera (SRPCO)

1. Con respecto al suelo rústico de protección costera, se establece como uso principal los usos y actividades que sean compatibles con la ordenación del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre para el disfrute público del litoral, en términos acordes con sus valores naturales y ambientales.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Los característicos del uso ambiental, como son las actividades de conservación del patrimonio natural y cultural, las científicas, y los de educación ambiental.

b) La restauración del paisaje y recuperación de las condiciones naturales de las áreas sometidas a impactos ambientales.

c) Los miradores relacionados con el disfrute de la naturaleza y el paisaje.

- d) La ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, conforme a lo establecido en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.
 - e) La utilización del dominio público marítimo-terrestre para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como bañarse, practicar deportes náuticos, el tránsito peatonal, y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con la normativa en materia de Costas.
 - f) Los usos y edificaciones destinados a servicios necesarios para el uso del dominio público marítimo-terrestre.
 - g) Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumpliendo lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
 - h) Los viarios destinados al paso público peatonal en la servidumbre de tránsito, salvo las situaciones excepcionales recogidas en la legislación de Costas.
 - i) La ejecución de obras que faciliten el acceso al mar en los lugares que se determine, y en general en los de servidumbre de acceso.
 - j) El mantenimiento y adecuación de los caminos tradicionales y de las estructuras y edificaciones de valor etnográfico o arquitectónico.
3. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones que sean incompatibles con el régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo en el presente artículo, y en particular, los usos establecidos en los artículos 25.1 de la Ley de Costas y 46 del Reglamento General de Costas, excepto los establecidos en su letra b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados, todo ello en los términos previstos en el artículo 62 del Reglamento General de Costas.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, todos los usos y actos de ejecución en suelo rústico de protección costera que afecten al dominio público marítimo-terrestre o a sus zonas de servidumbre estarán sujetos a las determinaciones de la legislación vigente en materia de Costas.

Artículo 4.2.7. Régimen del suelo rústico de protección agraria 1 (SRPAG-1)

- 1. El uso principal del suelo rústico de protección agraria 1 son las actividades para el aprovechamiento agrícola de carácter no intensivo.
- 2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - a) Las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas al uso agrícola y que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa

sectorial de aplicación, así como aquellas que sean de nueva implantación, que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- 1º Condiciones generales: edificabilidad máxima 0,04 m²/ m², altura máxima 1 planta, y retranqueo de cualquier lindero 10 metros, y 30 metros de lindar con una carretera principal.
 - 2º Almacenes: se permitirá la construcción de almacén agrícola en parcelas con un mínimo de 10000 m² de suelo arable, con una superficie máxima edificada de 250 m², teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad máxima según la superficie de parcela; longitud máxima de 25 metros; y altura máxima en cumbresas de 3,5 metros, llegando hasta 4 metros contando con la estructura de energía renovable.
 - 3º Cuarto de aperos, construcciones destinadas a infraestructuras hidrológicas o eléctricas de la propia finca y todas aquellas que tengan un carácter agropecuario e impliquen un cerramiento: finca mínima de 3.000 m², y de 5.000 m² si se trata de la suma de varias fincas bajo la misma titularidad, superficie máxima edificada 18 m², y altura máxima 2 metros (cuartos de apero), no permitiéndose más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la finca.
- b) La actividad ganadera y el pastoreo, así como las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y aquellas que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
 - c) Los usos, actividades y construcciones complementarios a la actividad agropecuaria en los términos y condiciones previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 61 de la LSENPC, y en todo caso, en edificaciones preexistentes.
 - d) La creación de corrales contiguos a edificaciones preexistentes, así como la ampliación de los corrales existentes, con unas dimensiones que no podrán superar el 40% de la instalación o edificación principal salvo que por cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación se permita superar dicha superficie, debiendo emplearse además y en todo caso, materiales que garanticen su integración en el paisaje.
 - e) En los términos y condiciones previstos en el artículo 60.2 de la LSENPC, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.
 - f) El uso piscícola y las instalaciones asociadas a dicho uso, con la superficie estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación. Se permitirá la nueva creación de embalses o lugares afines para

este uso con una superficie máxima edificada de 20 m², no permitiéndose más de un cuerpo destinado a este uso en la totalidad de la finca, debiendo situarse bajo rasante.

g) La actividad cinegética y las instalaciones preexistentes asociadas, así como las de nueva implantación destinadas a las labores de alimentación y protección de animales de caza, en parcelas con unidad mínima de 3.000 m², superficie máxima edificada de 20 m², y altura máxima de 2,20 metros (cuarto de aperos), no permitiéndose más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la finca.

h) El mantenimiento de vías pecuarias existentes.

i) Las ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero, y los viveros de plantas y animales, en los términos y condiciones previstos en el artículo 61.2 de la LSENPC.

j) La industria relacionada con la actividad agrícola y ganadera, así como la industria artesanal de escasa entidad, en edificación preexistente.

k) Las actividades recreativas, así como las edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso.

l) Las instalaciones asociadas a las actividades recreativas, de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables.

ll) El uso terciario destinado a producciones audiovisuales, siempre que no afecte a los valores a proteger.

m) Las instalaciones para el almacenamiento, transporte y distribución de agua, así como las infraestructuras de saneamiento, que deberán llevarse a cabo con materiales que las integren paisajísticamente y ubicarse donde se logre mayor eficiencia energética.

n) Las instalaciones necesarias para el tratamiento u reutilización de residuos in situ vinculados a los usos primarios.

ñ) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos existentes en su actual localización, siempre y cuando estén relacionados con la actividad agrícola o ganadera.

o) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles en esta categoría de suelo, en los términos y condiciones previstos en el artículo 61.5 de la LSENPC.

p) Los tendidos de transporte y distribución de energía, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular.

q) Las infraestructuras de interés general, cuando resulte imposible otra localización y debiendo realizarse de tal manera que la afección al medio sea mínima, debiendo adoptar a

tales efectos las correspondientes medidas ambientales, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario.

r) Las conducciones y canalización de tuberías para el transporte y distribución de aguas que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo, condicionadas a un estudio de alternativas.

s) Las conducciones y canalización de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo.

t) Las actividades deportivas al aire libre, sin motor, sobre senderos o caminos preexistentes, y en su caso, las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad, y fácilmente desmontables.

u) Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el planeamiento insular.

v) En los términos y condiciones previstos en el artículo 65.2 de la LSENPC, la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.

w) Las actividades científicas, divulgativas, educativas y culturales relacionadas preferentemente con el uso y la actividad agropecuaria, en edificaciones preexistentes, así como las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables.

x) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, en los términos y condiciones previstos en los artículos 60.6.a) y 161 de la LSENPC, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.

y) El uso residencial en las edificaciones previstas en el artículo 35.2 de la LSENPC, en los términos y condiciones señalados en el apartado 6.a) del artículo 4.1.3 de la presente Normativa.

z) Los sistemas de depuración natural.

3. Se establecen como usos prohibidos:

a) El cultivo bajo invernadero.

b) El uso extractivo.

c) Las estaciones de servicio.

d) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.

e) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, salvo aquellos relacionados con la actividad agrícola o ganadera.

f) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación, salvo la excepción prevista en el artículo 61.6 de la LSENPC.

- g) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones que sean contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo.

Artículo 4.2.8. Régimen del suelo rústico de protección agraria 2 (SRPAG-2)

1. El uso principal del suelo rústico de protección agraria 2 son las actividades para el aprovechamiento agrícola de carácter intensivo.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:

a) Las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas al uso agrícola y que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, así como aquellas que sean de nueva implantación, que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1º Condiciones generales: edificabilidad máxima 0,06 m²/ m², altura máxima 1 planta, y retranqueo de cualquier lindero 10 metros, y 30 metros de lindar con una carretera principal.

2º Almacenes y alpendres: se permitirá la edificación de almacén agrícola en parcelas con un mínimo de 5000 m² de suelo arable, y de 7500 m² si se trata de la suma de varias parcelas arables bajo la misma titularidad; superficie máxima edificada de 250 m², teniendo en cuenta el coeficiente de edificabilidad máxima según la superficie de parcela; longitud máxima de 25 metros; y altura máxima en cumbreras de 3,5 metros, llegando hasta 4 metros contando con la estructura de energía renovable.

3º Cuarto de aperos, construcciones destinadas a infraestructuras hidrológicas o eléctricas de la propia finca y todas aquellas que tengan un carácter agropecuario e impliquen un cerramiento: finca mínima de 3.000 m², y de 5.000 m² si se trata de la suma de varias fincas bajo la misma titularidad, superficie máxima edificada 20 m², y altura máxima 2,10 metros (cuartos de apero), no permitiéndose más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la finca.

b) La actividad ganadera y el pastoreo, así como las instalaciones y edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso y que sean estrictamente necesarias para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

c) Los usos, actividades y construcciones complementarios a la actividad agropecuaria en los términos y condiciones previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 61 de la LSENPC, y en todo caso, en edificaciones preexistentes.

d) La creación de corrales contiguos a edificaciones preexistentes, así como la ampliación de los corrales existentes, con unas dimensiones que no podrán superar el 60%

de la instalación o edificación principal, debiendo emplearse, en todo caso, materiales que garanticen su integración en el paisaje. Se podrá superar el límite anterior, siempre y cuando quede justificado por la normativa sectorial de aplicación.

e) En los términos y condiciones previstos en el artículo 60.2 de la LSENPC, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

f) El uso piscícola y las instalaciones asociadas a dicho uso, con la superficie estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación. Se permitirá la nueva creación de embalses o lugares afines para este uso con una superficie máxima edificada de 40 m², no permitiéndose más de un cuerpo destinado a este uso en la totalidad de la finca, debiendo situarse bajo rasante.

g) La actividad cinegética y las instalaciones preexistentes asociadas, así como las de nueva implantación destinadas a las labores de alimentación y protección de animales de caza, en parcelas con unidad mínima de 3.000 m², superficie máxima edificada de 20 m², y altura máxima de 2,20 metros (cuarto de aperos), no permitiéndose más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la finca.

h) El mantenimiento de vías pecuarias existentes.

i) Las ferias y mercadillos asociados al uso agrícola y ganadero, y los viveros de plantas y animales, en los términos y condiciones previstos en el artículo 61.2 de la LSENPC.

j) La industria relacionada con la actividad agrícola y ganadera, así como la industria artesanal de escasa entidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.1 de la LSENPC.

k) Las actividades recreativas, así como las edificaciones preexistentes asociadas a dicho uso.

l) El uso terciario destinado a producciones audiovisuales, siempre que no afecte a los valores a proteger.

ll) Las instalaciones para el almacenamiento, transporte y distribución de agua, así como las infraestructuras de saneamiento, que deberán llevarse a cabo con materiales que las integren paisajísticamente y ubicarse donde se logre mayor eficiencia energética.

m) Las instalaciones necesarias para el tratamiento u reutilización de residuos in situ vinculados a los usos primarios.

- n) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos existentes en su actual localización, siempre y cuando estén relacionados con la actividad agrícola o ganadera.
- ñ) Los aerogeneradores de autoconsumo, placas solares, etc. para el abastecimiento de los usos compatibles en esta categoría de suelo, en los términos y condiciones previstos en el artículo 61.5 de la LSENPC.
- o) Los tendidos de transporte y distribución de energía, de acuerdo con lo establecido en el planeamiento insular.
- p) Las infraestructuras de interés general, cuando resulte imposible otra localización y debiendo realizarse de tal manera que la afección al medio sea mínima, debiendo adoptar a tales efectos las correspondientes medidas ambientales, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario.
- q) Las conducciones y canalización de tuberías para el transporte y distribución de aguas que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo, condicionadas a un estudio de alternativas.
- r) Las conducciones y canalización de saneamiento y paso de emisarios que inevitablemente deban realizarse en esta subcategoría de suelo.
- s) Las actividades deportivas al aire libre, y en su caso, las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad, y fácilmente desmontables.
- t) Las actuaciones en materia de carreteras previstas en el planeamiento insular.
- u) En los términos y condiciones previstos en el artículo 65.2 de la LSENPC, la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.
- v) Las actividades científicas, divulgativas, educativas y culturales relacionadas preferentemente con el uso y la actividad agropecuaria, en edificaciones preexistentes, así como las instalaciones asociadas de carácter temporal, escasa entidad y fácilmente desmontables.
- w) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción, en los términos y condiciones previstos en los artículos 60.6.a) y 161 de la LSENPC, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
- x) El uso residencial en las edificaciones previstas en el artículo 35.2 de la LSENPC, en los términos y condiciones señalados en el apartado 6.a) del artículo 4.1.3 de la presente Normativa.
- y) Los sistemas de depuración natural.

3. Se establecen como usos prohibidos:
 - a) El cultivo bajo invernadero.
 - b) El uso extractivo.
 - c) Las instalaciones asociadas a las actividades recreativas.
 - d) Las estaciones de servicio.
 - e) Los vertederos de residuos de construcción y demolición.
 - f) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, salvo aquellos relacionados con la actividad agrícola o ganadera.
 - g) Las nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación, salvo la excepción prevista en el artículo 61.6 de la LSENPC.
 - h) Y en general, sin perjuicio de los usos expresamente prohibidos en los apartados anteriores, aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones que sean contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo.

Artículo 4.2.9. Régimen del suelo rústico de protección minera (SRPM)

1. Con respecto al suelo rústico de protección minera, se establece como uso principal el uso extractivo.
2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - a) Las actividades de restauración del medio afectado por la actividad, una vez agotada o finalizada total o parcialmente la misma, así como las medidas ambientales de corrección de impactos durante el desarrollo de la actividad.
 - b) Las actividades industriales relacionadas con la actividad extractiva y los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos relacionados con la misma.
 - c) Las infraestructuras compatibles con la actividad extractiva, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario.
3. Asimismo, una vez efectuada la restauración del medio afectado por la actividad así como la corrección de los impactos producidos durante el desarrollo de la misma, tal y como se señala en la letra a) del apartado anterior, se establece además como uso compatible en esta subcategoría de suelo la implantación de usos recreativos para acoger actividades de esparcimiento y ocio que no supongan afecciones significativas.
4. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta categoría de suelo.

Artículo 4.2.10. Régimen del suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)

1. El uso principal del suelo rústico de asentamiento rural es el uso residencial.
2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - a) Los usos industriales preexistentes o vinculados a las actividades agrarias.
 - b) Los usos artesanales compatibles con la vivienda.
 - c) Los talleres compatibles con el uso residencial.
 - d) El uso terciario de escasa entidad destinado a uso comercial, hostelería y restauración y oficinas.
 - e) El uso industrial artesanal de escasa entidad.
 - f) En los términos y condiciones previstos en el artículo 60.2 de la LSENPC, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones, siempre que se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.
 - g) Los usos comunitarios.
 - h) Usos agrarios tradicionales existentes.
 - i) Viarios y caminos preexistentes y de nueva creación, siempre y cuando estos últimos se delimiten en los planos de ordenación del SRAR.
 - j) Las infraestructuras de transporte, hidráulicas, energéticas, de abastecimiento de agua y de saneamiento, así como las obras de mantenimiento y ampliación de las mismas cuando fuera necesario
 - k) En los términos y condiciones previstos en el artículo 68.3 de la LSENPC, la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos.
 - l) Las instalaciones de producción de energías renovables de carácter doméstico para autoconsumo, así como la construcción de aljibes y depuradoras de uso doméstico.
 - ll) El uso turístico en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial, en los términos previstos en el artículo 69.1.e) de la LSENPC.
3. Como regla general, está prohibida la nueva implantación de actividad ganadera, quedando las preexistentes a lo establecido en la Disposición Final Tercera de la LSENPC. No se podrá realizar construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico, histórico, arqueológico o etnográfico. En ningún caso se permitirán construcciones en hilera o adosadas

Artículo 4.2.11. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras 1 (SRPI-1)

1. El uso principal del suelo rústico de protección de infraestructuras 1 es la ejecución, conservación y mantenimiento de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - a) Todos aquellos permitidos en la subcategoría a la que, en su caso, se superponga, siempre que no comprometan la funcionalidad de las infraestructuras.
 - b) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación.
 - c) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, si bien no se permitirá otro tipo de instalaciones distintas de las temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agropecuaria.
3. En caso de que para otras infraestructuras lineales existan tramos en los que sea conveniente utilizar el corredor de la carretera, la Administración titular autorizará su paso por la zona de dominio público y/o servidumbre, siempre y cuando los proyectos de las mismas reúnan las condiciones técnicas y de seguridad compatibles con la carretera.
4. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción de edificaciones o instalaciones que puedan afectar a la funcionalidad de las infraestructuras actuales o que se puedan implantar en el futuro.
5. Cualquier uso o actividad deberá respetar lo establecido por la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, en lo correspondiente al uso y defensa de las carreteras, así como en lo dispuesto en su desarrollo reglamentario, aprobado por Decreto 131/1995.
6. De conformidad con lo establecido por el artículo 25.3 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma.

Artículo 4.2.12. Régimen del suelo rústico de protección de infraestructuras 2 (SRPI-2)

1. El uso principal del suelo rústico de protección de infraestructuras 2 es la ejecución, conservación y mantenimiento de infraestructuras, equipamientos de promoción pública y dotaciones, incluyendo las instalaciones privadas de interés general que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial.

2. Se establecen como usos compatibles los siguientes:
 - a) Todos aquellos permitidos en la subcategoría a la que, en su caso, se superponga, siempre que no comprometan la funcionalidad de las infraestructuras, sistemas generales, equipamientos y dotaciones previstos en el apartado 1 del presente artículo.
 - b) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, si bien no se permitirá otro tipo de instalaciones distintas de las temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agropecuaria.
3. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción o instalación que pueda afectar a la funcionalidad de las infraestructuras, sistemas generales, equipamientos y dotaciones actuales o de los que se puedan implantar en el futuro.

Artículo 4.2.13. Régimen del suelo rústico común ordinario (SRCO)

1. El uso principal en suelo rústico común es la implantación de aquellos usos industriales, energéticos, dotacionales, de equipamiento y de servicios, siempre que se integren en actuaciones de interés público y social en los términos y condiciones previstos en el artículo 62 de la LSENPC, y que tengan carácter privado.
2. Se establecen como usos compatibles:
 - a) Las construcciones e instalaciones, asociadas al uso principal, y que los caractericen de acuerdo con lo dispuesto en la LSENPC y en la legislación sectorial correspondiente, en los términos previstos en los artículos 62.6 y 70.2, tanto provisionales como permanentes.
 - b) Los usos dotacionales, de equipamiento y de servicios, de carácter público, y que se integren en actuaciones de interés público y social en los términos previstos en el artículo 62.5 de la LSENPC, comprendiendo cuantas instalaciones sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social.
 - c) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, en los términos y condiciones previstos en el artículo 72 de la LSENPC, y siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación. En todo caso, estas instalaciones son compatibles cuando se localicen en la cubierta de otras construcciones y edificaciones.
 - d) En virtud de lo dispuesto en el artículo 70.1 de la LSENPC, cualquier uso y actividad de carácter ordinario en virtud de lo establecido por la LSENPC con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

e) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales existentes, si bien no se permitirá otro tipo de instalaciones distintas de las temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agropecuaria.

f) El uso residencial en las edificaciones previstas en el artículo 35.2 de la LSENPC, en los términos y condiciones señalados en el apartado 6.a) del artículo 4.1.3 de la presente Normativa.

3. Se establecen como usos prohibidos todos los restantes, abarcando todos aquellos usos, actividades, construcciones e instalaciones no contemplados como principal o compatibles en el presente artículo por ser contrarios al régimen de protección establecido para esta subcategoría de suelo, y en particular, cualquier tipo de uso, construcción o instalación que pueda afectar a la funcionalidad de los usos industriales, energéticos, dotacionales, de equipamiento y de servicios que se integren en actuaciones de interés público y social.

TÍTULO 5. DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 5.1.1. Bienes de dominio público

1. Son bienes y derechos de dominio público aquellos que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter demanial.

2. A los efectos de recoger su régimen de protección, se establecen las siguientes determinaciones específicas, sin perjuicio de la presencia de otros bienes de dominio público expresamente declarados o que adquieren tal condición por la prestación de un servicio público, cuyo régimen vendrá determinado por la normativa reguladora del bien de que se trate.

Sección 1ª. Bienes de dominio público marítimo-terrestre

Artículo 5.1.2. Régimen del dominio público marítimo-terrestre

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará, independientemente de la clasificación y calificación urbanística del suelo, según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. En todo caso, será libre, pública y gratuita para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, tales como pasear, estar, bañarse y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las normas en materia de Costas.

2. Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras e instalaciones, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción y autorización o concesión, debiendo cumplir los requisitos que se establecen al efecto en el artículo 31.2 de la Ley de Costas.

3. Están sujetas a previa autorización administrativa las actividades en las que, aun sin requerir obras e instalaciones de ningún tipo, concurren circunstancias especiales de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles, debiendo adecuarse a las reglas establecidas en los artículos 51 y siguientes de la Ley de Costas.

4. Toda ocupación de los bienes de dominio público marítimo-terrestre con obras o instalaciones no desmontables estará sujeta a previa concesión otorgada por la Administración del Estado, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Ley de Costas.

5. Las obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, en cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística, se registrarán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas o norma que la sustituya.

Artículo 5.1.3. Servidumbre de protección

1. La servidumbre de protección recae sobre una zona de 100 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 23 de la Ley de Costas, y sin perjuicio de las reglas de régimen transitorio que se derivan de la citada ley.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la Costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos, y no se entenderá incluida en los supuestos de prohibición anteriormente citados la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos, todo ello en virtud de lo señalado en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Artículo 5.1.4. Servidumbre de tránsito

1. La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, según establece el artículo 27 de la Ley de Costas.

2. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal, salvo las situaciones excepcionales recogidas en la legislación de Costas.

3. Excepcionalmente, esta zona podrá ser ocupada por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que señale la Administración competente. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 5.1.5. Servidumbre de acceso al mar

1. De acuerdo al artículo 28 de la Ley de Costas, la servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración competente.
3. Los accesos al mar y los aparcamientos se garantizarán, en suelos urbanos y urbanizables, fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre, debiendo estar separados los de tráfico rodado entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros, debiendo estar todos los accesos señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

Artículo 5.1.6. Zona de influencia

1. La zona de influencia recae sobre una zona cuya anchura será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. La ordenación de esta zona se realiza de conformidad a los siguientes criterios:
 - a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b) Las construcciones deberán adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, evitando la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, en los términos y condiciones establecidos en la letra b) del artículo 30.1 de la Ley de Costas.
2. Para el otorgamiento de licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Sección 2ª. Bienes de dominio público de Carreteras**Artículo 5.1.7. Dominio público de Carreteras**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias.
2. En los puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fijará como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

3. Respecto a las obras y actividades permitidas y/o autorizables en esta zona de dominio público, se habrá que estar en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras. En cualquier caso, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés general.

Artículo 5.1.8. Zonas contiguas de protección

1. Como zonas contiguas de protección a las carreteras se establecen las siguientes: la zona de servidumbre y la zona de afección:

a) La zona de servidumbre de carreteras consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

b) La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno situados a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2. En la zona de servidumbre de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o por razones de utilidad pública o interés social, previa autorización, en estos supuestos, del titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se permitirán, no obstante, sin necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

3. En la zona de afección, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable en materia de Carreteras, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar de usos o destino de las mismas y talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la carretera, sin perjuicio de otras concurrentes.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no supongan aumento de volumen o se trate de un aumento justificado por razón de la instalación de servicios esenciales.

Artículo 5.1.9. Línea límite de edificación

1. La línea límite de edificación, a ambos lados de la carretera, es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 del artículo anterior.

Clase de carretera	Ancho de franja (m)			Línea límite de edificación (m) (*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Autopista	8	17	5	35
Autovía	8	15	7	30
Vía rápida	3 (**)	10	7	30
Carretera convencional de interés regional	3 (**)	10	7	25
Resto de la red	3	5	3	12

(*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

(**) Modificación del artículo 25 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras llevada a cabo por la disposición final segunda de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.

2. La línea límite de edificación se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima a la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. En ningún caso, la línea límite de edificación podrá sobrepasar el borde exterior de la zona de afección.

3. En todo caso, el planeamiento de desarrollo deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Obras Públicas y Transportes para aquellos sectores colindantes con las carreteras de interés regional.

Sección 3ª. Bienes de dominio público hidráulico

Artículo 5.1.10. Régimen aplicable a los bienes de dominio público hidráulico

1. El régimen de protección en materia de Aguas estará a lo dispuesto en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (en adelante, Ley de Aguas), así como en sus reglamentos de desarrollo.

2. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Aguas, en todo lo no regulado por la referida ley y sus reglamentos de desarrollo, se aplicará la legislación del Estado.

3. En desarrollo de la Ley de Aguas, y con rango superior al presente PGOs, se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico insular.

Artículo 5.1.11. Dominio público hidráulico

1. La protección de las aguas abarca las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, según la definición recogida en el artículo 1 de la Ley de Aguas.
2. Además de las aguas terrestres y superficiales, integran también el dominio público todos los cauces públicos, barrancos y afluentes, con independencia de su entidad, así como los lechos de lagunas y embalses, que tendrán la consideración de terrenos de dominio público hidráulico.
3. La protección de las aguas, cauces y terrenos acuíferos se ajustará a los objetivos contemplados en el artículo 56 de la Ley de Aguas.
4. La superficie correspondiente al cauce público en cada barranco será fijada por el deslinde correspondiente tramitado por el Consejo Insular de Aguas. En cada margen del cauce deslindado deberá respetarse una zona de servidumbre de 5 metros, en la que cualquier tipo de obra, instalación o actuación precisará autorización administrativa del Consejo Insular, en virtud de lo dispuesto en el artículo 58.3 de la Ley de Aguas.
5. Igualmente, en ambos márgenes se debe considerar la zona de policía de 25 metros. En dicha zona quedarán condicionadas a autorización determinadas obras, instalaciones o actuaciones conforme al artículo 59 de la citada Ley de Aguas.

Artículo 5.1.12. Zonas de servidumbre hidráulica

1. El régimen jurídico de las servidumbres hidráulicas es el general de la legislación del Estado, con las siguientes especificidades establecidas en el artículo 111 de la Ley de Aguas:
 - a) La servidumbre de acueducto, que podrá ser impuesta al objeto de lograr una mayor eficiencia en el sistema insular de trasvases de agua sin que se vea afectada por la naturaleza de las aguas en circulación.
 - b) La zona de servidumbre de los cauces públicos en los barrancos, que se extenderá hasta el terreno practicable más próximo que permita el acceso al cauce, aun cuando la distancia al mismo supere los 5 metros lineales.
2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Aguas, el Consejo Insular de Aguas podrá imponer las servidumbres forzosas que resulten de la planificación y actuaciones hidrológicas, correspondiendo al afectado el abono de la pertinente indemnización.

Artículo 5.1.13. Régimen aplicable a las actuaciones

1. Cualquier actuación con afección al dominio público hidráulico y/o sus zonas de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas, y en su caso, si procediera, deberá obtenerse la correspondiente concesión o autorización administrativa para su ejecución.

2. Las plantas de desalación o potabilización de aguas precisarán de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, debiéndose contemplar en el diseño de las mismas el adecuado vertido de las salmueras generadas.
3. El vertido de líquidos o sólidos, sin previa autorización, queda expresamente prohibido en cualquier punto del territorio, incluido el medio marino. La instalación de plantas o equipos de tratamiento de las aguas contaminadas, de origen doméstico, industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas. A los efectos de vertidos, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado tendrán la consideración de cauce público.
4. Para la instalación o ejecución de las obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de agua o sistemas de vertidos de aguas, entre otros) será necesario obtener informe favorable, autorización o concesión del Consejo Insular de Aguas.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN APLICABLE A LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Sección 1ª. Afecciones aeronáuticas

Artículo 5.2.1. Disposiciones generales

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del PGOs de San Bartolomé o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Artículo 5.2.2. Servidumbres aeronáuticas acústicas

1. En los ámbitos clasificados como suelo urbano (consolidado y no consolidado) y suelo rústico de asentamiento rural afectados por la huella sonora, no serán compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición para la concesión de licencias a las construcciones (viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con los costes de la insonorización.
2. No serán compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los ámbitos clasificados como suelo urbanizable afectados por la huella sonora. Las construcciones a implantar dentro de las zonas afectadas por la servidumbre acústica, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, deberán estar insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con los costes de la insonorización.

3. En el suelo clasificado como suelo rústico afectados por la huella sonora, en categorías diferentes a asentamiento rural, no serán compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

4. Para la legalización de edificaciones existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora, se exigirá su insonorización para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica conforme a lo dispuesto en la Tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con los costes de dicha insonorización.

Artículo 5.2.3. Servidumbres aeronáuticas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de San Bartolomé, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto César Manrique Lanzarote, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del presente PGOs. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 69/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

2. En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, plantaciones, modificación del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes si se puede producir vulneración de las servidumbres aeronáuticas.

3. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones, instalaciones o plantaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los

servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

4. En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

5. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. En la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas se prohíbe cualquier elemento sobre el terreno, así como la modificación temporal o permanente de la constitución del propio terreno. Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones dentro de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

7. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto César Manrique Lanzarote. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

8. Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto César Manrique Lanzarote, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo.
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

Sección 2ª. Telecomunicaciones

Artículo 5.2.4. Disposiciones generales

1. Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público los servicios regulados en el artículo 4 y en el Título III de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

2. Tal y como establece el artículo 49.2 de la precitada Ley 11/2022, las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. En todo caso, la instalación y despliegue de las redes constituyen obras de interés general.

3. La instalación de redes y prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y recursos asociados garantizarán la libre competencia y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

Artículo 5.2.5. Régimen de las infraestructuras de telecomunicaciones

1. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas, salvo que se justifique fehacientemente la imposibilidad técnica o la inviabilidad económica para garantizar los niveles suficientes de los servicios de telecomunicación. En este supuesto, se podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes y los operadores podrán efectuar el despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas por fachadas, debiendo utilizar en la medida de lo posible los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados. Asimismo, su implantación deberá llevar aparejada medidas que permitan mimetizarlas o integrarlas en la fisonomía característica de la edificación.

2. Conforme a lo dispuesto por el artículo 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública.

3. En la instalación de antenas se respetarán distancias de protección, según los límites establecidos por la normativa vigente, sin superar en ningún caso los niveles permitidos de exposición a los campos electromagnéticos.

4. En cuanto al régimen de concesión, autorización o licencia para nuevas infraestructuras o modificación de las existentes, se estará a las condiciones y requisitos establecidos en la legislación sectorial de aplicación, así como en su caso, al régimen previsto en la LSENPC.

Artículo 5.2.6. Infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios

Los edificios y conjuntos inmobiliarios deberán estar dotados con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación de conformidad con las determinaciones establecidas en el artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Sección 3ª. Sector eléctrico

Artículo 5.2.7. Disposiciones generales

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.4 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, las infraestructuras propias de las actividades del suministro eléctrico que sean reconocidas de utilidad pública dentro del marco previsto en el artículo siguiente, tendrán la condición de sistemas generales.

Artículo 5.2.8. Utilidad pública

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 55 y siguientes de la misma, se declaran de utilidad pública las instalaciones eléctricas de generación, transporte, distribución de energía eléctrica, así como las infraestructuras eléctricas de las estaciones de recarga de vehículos eléctricos de potencia superior a 3.000 kW, a los efectos de expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su establecimiento y de la imposición y ejercicio de la servidumbre de paso.
2. La declaración de utilidad pública prevista en el apartado anterior se extiende a los efectos de la expropiación forzosa de instalaciones eléctricas y de sus emplazamientos cuando por razones de eficiencia energética, tecnológicas, o medioambientales sea oportuna su sustitución por nuevas instalaciones o la realización de modificaciones sustanciales en las mismas.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del patrimonio cultural

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (en adelante, Ley de Patrimonio Cultural), el patrimonio cultural del municipio está constituido, entre otros, por los bienes muebles e inmuebles que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.

Artículo 5.3.2. Régimen de los bienes de interés cultural

1. La declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.
2. El régimen de licencias y autorizaciones para cualquier clase de uso, actividad o acto de ejecución que afecte a los bienes declarados de interés cultural, o con expediente incoado para su declaración, se regirá por lo dispuesto en la normativa sectorial, debiendo obtenerse previamente la correspondiente autorización conforme a lo establecido por la Ley de Patrimonio Cultural.
3. Conforme a la legislación sectorial, el entorno de protección de los bienes de interés cultural es la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que contenga, cuya delimitación se establece con la

finalidad de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que puedan repercutir en el bien a proteger. Se seguirá el mismo régimen para los entornos de protección debidamente delimitados. Cuando un bien de interés cultural, declarado como tal o con expediente incoado, no tenga delimitado el entorno de protección, se considerará como tal un área de protección constituida por una franja de cien metros de ancho, medida desde el elemento o vestigio más exterior del bien que se protege.

Artículo 5.3.3. Régimen de los bienes catalogados

1. A los efectos del presente PGOs, tienen la condición de bienes catalogados aquellos bienes muebles o inmuebles del patrimonio cultural que se incluyan en el catálogo insular o municipal respectivamente, según la legislación sectorial.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural, el catálogo municipal deberá constituirse como instrumento de protección en el que se incluirán aquellos bienes muebles e inmuebles que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, independientemente de su estado de conservación.
3. Ante cualquier solicitud de licencia o actividad que les afecte se requerirá la autorización preceptiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural.
4. En aquellos inmuebles, elementos o instalaciones localizados en terrenos de dominio público marítimo-terrestre o en servidumbre de protección, se deberá estar a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, pudiendo realizarse únicamente obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura o superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellos comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
5. El Catálogo Arquitectónico Municipal en vigor, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé con fecha 19 de octubre de 2005 (publicado en el BOP nº 137, de 26 de octubre de 2005), y formulado como documento autónomo del presente PGOs, deberá adaptarse a la Ley de Patrimonio Cultural, de conformidad con lo establecido en el régimen transitorio de la misma.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 5.4.1. Objeto

1. Con el objeto de garantizar la protección ambiental del ámbito de actuación del presente PGOs, su ocupación, uso y transformación serán sometidos a condiciones que garanticen la salvaguarda de sus valores naturales, paisajísticos e históricos.
2. Toda medida ambiental que afecte a viario, se referirá únicamente a aquellos viarios de titularidad municipal.

Artículo 5.4.2. Medidas ambientales de carácter general

1. Para proteger la geología y la geomorfología, con el fin de no producir modificaciones sustantivas en las formas del relieve, se deberá:

a) Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a las pendientes existentes. En caso contrario, se deberá optar preferentemente por los taludes tendidos de superficie ondulada o ejecutar bancales en los desmontes.

b) En las obras que afecten a las geoformas del relieve del entorno, se procederá a la restauración paisajística del ámbito hasta su condición natural original.

c) Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

d) En las áreas con riesgos de desprendimientos se deberán adoptar las siguientes medidas para prevenir la dinámica de laderas:

1º En las zonas afectadas no se podrá alterar el perfil de equilibrio de las laderas, salvo que ya estén transformadas o por razones justificadas. En el caso de realizarse, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar o minimizar los riesgos de desprendimientos y/o deslizamientos.

2º En aquellos puntos de las laderas en que se haya roto el perfil del terreno se deberá intervenir al objeto de evitar posibles desprendimientos y/o deslizamientos, utilizándose las técnicas más apropiadas en cada caso. Cuando se opte por la revegetación, ésta deberá realizarse con especies propias del lugar.

3º Cuando hicieran falta medidas para la estabilización de laderas por riesgos para las personas, edificaciones o infraestructuras en zonas con valores naturales (áreas de interés geológico, áreas de interés florístico o áreas de interés faunístico), se priorizarán las ambientalmente más blandas y respetuosas con estos valores ambientales.

4º De deberá mejorar el drenaje de los suelos que no resulten ocupados.

2. Para proteger la edafología se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se deberá evitar en lo posible la compactación del suelo, seleccionando maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

b) Para evitar procesos erosivos, por un lado, se deberá emplear la técnica de la revegetación en los casos en los que los movimientos de tierra den lugar al mantenimiento

de grandes superficies expuestas, y por otro lado, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial se optará preferentemente por la disminución de las pendientes longitud de los nuevos taludes originados.

c) La realización de intervenciones (aportes de tierra, explanación y extracción) durante la fase de construcción supondría la pérdida de suelos de alta capacidad agrológica, por lo que deberán ser extraídas y reutilizadas en las zonas verdes o áreas ajardinadas las capas superficiales de tierra agrícola que se vean afectadas, especialmente provenientes del jable, que debe ser reutilizada para el ajardinamiento de espacios libres y/o zonas verdes del municipio. Para ello, deben contemplarse las medidas de conservación necesarias para que durante el tránsito temporal de traslado no pierdan sus propiedades. Asimismo, y siempre que sea técnicamente viable, deberán separarse los horizontes no fértiles retirados. Se aportarán enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal y se prevendrá la erosión del suelo, fundamentalmente en las zonas de carácter abanclado, mediante la revegetación con especies que sustenten el sustrato.

3. Para potenciar y proteger la flora se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) En las áreas ajardinadas públicas, se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y conforme a los siguientes criterios para la selección de taxones:

- 1º Deben pertenecer al piso bioclimático y a la zona correspondiente al ámbito objeto de ordenación.
- 2º Se debe evitar la utilización de géneros que presentan problemas contrastados de hibridación entre sus especies. De entre las especies propuestas, se desaconseja el empleo de aquellas pertenecientes a los géneros *Aeonium spp.* y *Lotus spp.*
- 3º Se debe evitar la utilización de especies amenazadas.
- 4º Se podrá hacer uso de especies protegidas que no estén amenazadas y que no sean híbridógenas, extremando las precauciones y la trazabilidad adecuada del material de origen, siendo necesario obtener la requerida autorización del órgano competente en base a la normativa vigente.
- 5º El material debe proceder de fuentes autorizadas. Su origen debe ser conocido y preferentemente provenir de la población del taxón considerado más cercana, geográfica y ecológicamente, al lugar de la zona a ajardinar.

b) En las plantaciones sobre aceras deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

- c) No se podrán utilizar palmeras canarias (*Phoenix canariensis*) en las plantaciones en carreteras, que puedan propiciar la dispersión de *Diocalandra frumentii* o de otras plagas. Asimismo, para el manejo de *Phoenix canariensis* se habrá de considerar la normativa específica en vigor.
- d) En caso de necesitarse la plantación de especies exóticas en los ajardinamientos, se utilizarán especies que no estén recogidas en la Lista de especies exóticas invasoras preocupantes para la región ultraperiférica de las islas Canarias o en el Catálogo español de especies exóticas invasoras; así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente. En este sentido, se utilizarían especies estériles o que no tengan formas de dispersión asexual mediante cualquier fragmento de la planta (rizomas, estolones, esquejes, hojas o similares), mediante el viento (dispersión anemócora) o la fauna (dispersión zoócora).
- e) En lo posible, de forma previa a cualquier actuación, las especies exóticas invasoras deben ser eliminadas y adecuadamente gestionadas conforme a la normativa específica que es de aplicación.
4. Para fomentar el uso responsable del agua se deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Se potenciará el agua depurada para el riego de jardines.
- b) Se fomentará el riego por goteo en jardines.
- c) Se priorizará el uso de picón o “rofe” para cubrir superficies ajardinadas, en lugar de césped, para reducir el excesivo requerimiento de agua.
- d) Se favorecerá la infiltración natural del terreno.
5. Para proteger el paisaje se deberán cumplir las siguientes:
- a) Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda.
- b) Las edificaciones adosadas y entremedianeras se enfoscarán, y además, se pintará el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
6. Para proteger el patrimonio cultural se deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial sobre patrimonio cultural.
- b) Previo otorgamiento de cualquier licencia o autorización, el Ayuntamiento deberá comprobar que no se encuentre afectado ningún elemento relativo al patrimonio cultural. En caso de que pudiera ser afectado, directa o indirectamente, algún elemento relativo al mismo, será de aplicación lo dispuesto en legislación sectorial sobre patrimonio cultural.

7. Para reducir el impacto ambiental de las infraestructuras se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes, tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
- b) La red viaria municipal se ajustará, en la medida de lo posible, a la topografía natural del terreno.
- c) En los viarios municipales en zonas residenciales se deberá contemplar, en la medida de lo posible, una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona de los ruidos y contaminación producidos por dichos viarios.
- d) Se deberá fomentar la implantación de farolas en los espacios públicos y viarios interiores de titularidad municipal que estén alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.
- e) Se priorizará que los reasfaltados y los asfaltados de las nuevas vías de titularidad municipal sean llevados a cabo con el producto “noxer” o con otros similares, de manera que se pueda absorber hasta el 90 % de los contaminantes emitidos por los tubos de escape.

Artículo 5.4.3. Medidas ambientales para la defensa y mejora de espacios con valores ambientales

1. Medidas para las Áreas de Interés geológico y geomorfológico

- a) Evitar en lo posible la apertura de nuevas pistas y/o senderos, potenciando el acondicionamiento de los ya existentes sin transformación de los mismos, debiendo estos mantener su naturalidad, así como los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.
- b) La instalación de redes de energía eléctrica y telecomunicación, deben evitar ubicaciones que puedan inducir procesos erosivos por razones de sustrato.
- c) No se podrán implantar soportes publicitarios.
- d) Medidas específicas para el área de interés geológico-geomorfológico del manto eólico del jable:
 - 1º Se deberán favorecer actuaciones y procesos que limiten lo menos posible la dinámica del jable, controlando la construcción de barreras edificatorias o infraestructurales y fomentando los usos agrarios característicos de este

paisaje (cultivos en jable), o cualquier otra acción que sea beneficiosa para el mismo en función de la zona concreta donde se localicen.

- 2º Los proyectos que incorporen obras de fábrica visible, muros, tuberías, etc., deberán incorporar un diseño y acabado que permita su total integración con el entorno, además de tipologías constructivas que interfieran lo menos posible sobre las dinámicas eólicas, como: pasillos entre construcciones para garantizar el transporte de sedimentos; diseños aerodinámicos y materiales edificatorios que minimicen la obstaculización y alteración de la circulación de las arenas; y adecuación de accesos y señalización, de forma que se limite el tránsito incontrolado, especialmente en áreas de mayor vulnerabilidad.
- 3º En todo caso, se permite la práctica agrícola tradicional sobre jable relativa a la interceptación de arenas mediante bardas, o setos construidos con paja de cereal, fijadas en la tierra y utilizadas para proteger las plantaciones del viento.

2. Medidas para las Áreas de Interés florístico y faunístico

- a) Se evitará en lo posible la apertura de nuevas pistas y/o senderos, potenciando el acondicionamiento de los ya existentes sin transformación de los mismos, así como los acondicionamientos ligeros a modo de miradores o lugares de descanso puntuales.
- b) En aquellos casos donde la sostenibilidad de los valores florísticos y/o faunísticos pueda verse comprometida por infraestructuras o edificaciones de interés general, se aplicarán todas las medidas necesarias para impedir o limitar los efectos sobre la misma.
- c) La actividad agropecuaria deberá asegurar las mejores condiciones posibles para el entorno, debiéndose evitar el utilizar productos fitosanitarios.
- d) Se permiten las plantaciones que se lleven a cabo con el objeto de incrementar, restaurar y mejorar la cubierta vegetal natural, así como las actuaciones de regeneración vegetal en aquellas zonas donde se detecten procesos de degradación ambiental, con la intención de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno.
- e) Específicamente, en las áreas de interés florístico, ante cualquier intervención proyectada en el ámbito, se habrá de considerar la presencia y susceptibilidad de afectación de elementos de flora singular o que se encuentre bajo algún grado de protección, quedando prohibida la afección directa a cualquiera de ellos.

f) Específicamente, en las áreas de interés faunístico se adoptarán las siguientes medidas:

- 1º Las intervenciones que impliquen obras en los espacios menos antropizados procurarán una introducción gradual de las actividades, para permitir una redistribución espacial las especies más significativas que se puedan ver afectadas. Además, deberán retirarse los materiales resultantes y restaurarse el medio tras la intervención.
- 2º Se prohíbe la liberación o abandono de animales domésticos o alóctonos.
- 3º Se prohíbe la recolección de animales y cualquiera de sus partes o despojos, así como su traslado, perturbación o deterioro, salvo que se justifique y autorice previamente por motivos de estudio, o de manejo del medio.
- 4º En lo posible, instalación de infraestructuras de alumbrado de baja contaminación lumínica, con el fin de evitar alteraciones y disturbios en el vuelo de algunas aves.
- 5º En lo posible, debe restringirse el vallado perimetral de fincas.
- 6º El desarrollo de tendido eléctricos en lo posible debe restringirse y, en todo caso, orientarse a evitar las muertes de aves por colisión y/o electrocución, considerando las siguientes medidas:
 - 1) Señalización de tendidos por medio de salvapájaros o balizas (espirales, tiras de color, bolas, abrazaderas, etc.).
 - 2) Modificación de los apoyos, principalmente en los tendidos con diseño en bóveda.
- 7º En las zonas sensibles comprendidas en un radio de 500 metros alrededor de los ámbitos de nidificación, agregación nocturna y alimentación del guirre (*Neophron percnopterus majorensis*), deberá respetarse el periodo crítico de su reproducción, comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de julio, ambos inclusive, debiéndose evitar las actividades que pudieran resultar molestas a tal fin.

Artículo 5.4.4. Medidas ambientales en suelo urbano consolidado

1. Se procurará la implantación del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público, etc.) acorde con las características edificatorias existentes, fomentando su integración en el paisaje urbano.

2. Se cuidarán las condiciones de borde del suelo urbano con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerarios. En la medida de lo posible se evitarán los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición.
3. Se deberán tomar las medidas adecuadas para el correcto anclaje de los elementos que formen parte de las edificaciones o instalaciones, a fin de mitigar los riesgos en períodos de incidencia de fuertes vientos.

Artículo 5.4.5. Medidas ambientales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

1. Para proteger la calidad atmosférica se deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) La orientación de las calles y plazas deberá atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.
 - b) El diseño de las edificaciones tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.
 - c) Todo equipamiento público, de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma, incorporará en la medida de lo posible instalaciones relacionadas con las energías renovables.
2. Para proteger la topografía, cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se deberán tomar las medidas adecuadas para el correcto anclaje de los elementos que formen parte de las edificaciones o instalaciones, a fin de mitigar los riesgos en períodos de incidencia de fuertes vientos.
 - b) Se deberá analizar la posible incidencia de barrancos o barranqueras para mitigar los posibles riesgos.
3. Para proteger la hidrología se deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) Los nuevos sectores a desarrollar deberán prever la evacuación de las aguas de escorrentía y recogida de pluviales.
 - b) Con carácter general, la totalidad del viario municipal, incluido peatonales, deberá estar dotado de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al Periodo de Recurrencia $T= 10$ años. En las carreteras insulares, comarcales y grandes vías locales, el anterior periodo de recurrencia se elevará hasta $T= 50$ años, siendo aplicable dicha prescripción a los tramos de entronque con las citadas carreteras de cualquier viario.

- c) Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito, permitiéndose exclusivamente la continuidad de caudales a través de la red de drenaje territorial (barrancos) y/o vías de intenso desagüe.
 - d) Todas las aguas de escorrentías deberán recogerse e incluirse en la red de pluviales.
4. Para potenciar y proteger la flora se deberán cumplir las siguientes determinaciones:
- a) En caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará en la medida de lo posible dentro del ámbito de actuación por personal técnico cualificado.
 - b) Para el ajardinamiento de espacios públicos se fomentará el uso de especies autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de cada zona.
 - c) Con el fin de preservar la flora autóctona, en caso de optarse por la plantación de especies exóticas en espacios públicos se utilizarán especies que no puedan hibridarse con las especies autóctonas y que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural. En este sentido, se utilizarán especies estériles o que no tengan formas de dispersión asexual mediante cualquier fragmento de la planta (rizomas, estolones, esquejes, hojas o similares) mediante el viento (dispersión anemócora) o la fauna (dispersión zoócora).
5. Para potenciar y proteger el paisaje se deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Se fomentará siempre la implantación de arbolado en la red viaria.
 - b) Se fomentará la interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.
 - c) Se favorecerá la reutilización del material perteneciente a los muros de cantería que separan las parcelas agrícolas sobre las que se interviene.

Artículo 5.4.6. Medidas ambientales en suelo rústico

1. Para proteger la hidrogeología, se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos, debiendo solicitarse informe al organismo competente en aquellos casos en los que sea necesaria directa o indirectamente dicha afección.
2. Se fomentarán las siguientes medidas para la integración ambiental y paisajística de las infraestructuras en suelo rústico:
- a) Se priorizará la integración paisajística de las infraestructuras mediante diseños, tratamiento cromático, luminarias y zonas de transición acordes con el entorno.
 - b) Las actuaciones deberán contemplar en su proyecto de desarrollo la recuperación y regeneración de desperfectos que se ocasionen, haciendo especial hincapié en este aspecto al finalizar totalmente la obra. Esto debe tenerse especialmente en cuenta en

aspectos paisajísticos, geológico/geomorfológicos y florísticos, con restauración de perfiles y alteraciones y replantación de ejemplares de interés eliminados si fuera el caso.

c) En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

d) En los viarios municipales a implantar en zonas residenciales se fomentará el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera.

Artículo 5.4.7. Medidas ambientales relativas al suelo rústico de protección de infraestructuras

En aquellos suelos rústicos de protección de infraestructuras colindantes con suelo rústico de protección natural o suelo rústico de protección paisajística, se deberá incluir como cerramiento una franja destinada al ajardinamiento, la cual se realizará preferentemente con especies de la vegetación potencial de su correspondiente piso bioclimático.

Artículo 5.4.8. Medidas ambientales relativas a los asentamientos rurales

1. Se fomentará la integración del asentamiento en el contexto paisajístico a través del adecuado tratamiento de la zona de contacto entre ellos, mediante el ajardinado no arbolado, allí donde la delimitación del asentamiento lo haga posible.

2. Las antenas de TV, radio, etc. serán ubicadas en la localización menos visible de las posibles, o camufladas con materiales que garanticen su integración paisajística.

3. Las edificaciones que se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores de los asentamientos rurales deberán adoptar las medidas correspondientes en atención a la subcategoría de suelo rústico en la que se localicen.

Artículo 5.4.9. Medidas ambientales para la prevención de riesgos naturales

1. En las zonas localizadas en el plano "IA-15. Riesgos Naturales" para la prevención de riesgos de inundación fluvial:

a) Se deberá proceder a la restauración y mantenimiento de los cauces de barranquillos y barranqueras.

b) Se deberá proceder a la limpieza periódica de obstáculos que interrumpan el flujo de barranqueras y barranquillos, concretando la retirada de materiales que puedan llegar a ser peligrosos para el desahogo del agua.

- c) Se deberá proceder a la creación y colocación de carteles informativos, que adviertan del peligro y notifiquen los usos adecuados de barranqueras y barranquillos.
- d) Se requerirán medidas para mitigar el riesgo de inundación fluvial, para otorgar la licencia de obras en aquellas parcelas situadas en cualquiera de los cauces, o proximidades de barrancos o barranqueras de la red hídrica, que están reflejadas en el plano “IA.15. Riesgos Naturales” de la cartografía anexa.
- e) En caso de que se publiquen estudios o se aprueben planes o proyectos sectoriales más detallados sobre el riesgo de inundación o avenidas en el municipio de San Bartolomé de Lanzarote, así como cualquier deslinde y/o servidumbre que se establezca de conformidad con la legislación sectorial en materia hidrológica, será en dichas zonas con riesgo de inundación o avenidas, donde habrá de supeditarse la concesión de la licencia de obras a medidas que eliminen dicho riesgo.
2. Para la prevención relacionada con riesgo por erupción volcánica se deberán cumplir las siguientes determinaciones:
- a) Se deberá proceder a campañas de difusión para informar a la población acerca de las características del riesgo y medidas de protección.
- b) Se deberá proceder a la divulgación de campañas informativas y de difusión en los núcleos de riesgo con recomendaciones básicas orientadas al desalojo y protección de las vidas en caso de peligro.
- c) Se deberá prever procedimientos y mecanismos posibles de actuación sobre los flujos de lava.
- d) Se deberá proyectar un plan de evacuación a albergues o zonas comunes, con posible asistencia social.
3. Para la prevención relacionada con el riesgo eólico, previa concesión de licencia o autorización, se requerirán medidas de anclaje adecuada de los elementos situados en edificaciones o instalaciones, teniendo en cuenta que los temporales de vientos son frecuentes en el ámbito de actuación.
4. En las zonas localizadas en el plano “IA-15. Riesgos Naturales” con riesgo de inundación costera, deberán requerirse medidas encaminadas a mitigar dicho riesgo previa concesión de licencia o autorización; debiéndose reducir o limitar en ellas la exposición de personas y bienes.
5. En las zonas localizadas en el plano “IA-15. Riesgos Naturales” con riesgo de desprendimientos o deslizamientos, se deberán adoptar las siguientes medidas para prevenir la dinámica de laderas, previa concesión de licencia o autorización.
- a) En las zonas afectadas no se podrá alterar el perfil de equilibrio de las laderas, salvo que ya estén transformadas o por razones justificadas. En el caso de realizarse, se

deberán tomar las medidas necesarias para evitar o minimizar los riesgos de desprendimientos y/o deslizamientos.

b) En aquellos puntos de las laderas en que se haya roto el perfil del terreno se deberá intervenir, al objeto de evitar posibles desprendimientos y/o deslizamientos, utilizándose las técnicas más apropiadas en cada caso. Cuando se opte por la revegetación, ésta deberá realizarse con especies propias del lugar.

c) Cuando hicieran falta medidas para la estabilización de laderas por riesgos para las personas, edificaciones o infraestructuras en zonas con valores naturales según este PGOS (áreas de interés geológico, áreas de interés florístico o áreas de interés faunístico), se priorizarán las ambientalmente más blandas y respetuosas con estos valores ambientales.

d) Mejorar el drenaje de los suelos que no resulten ocupados.

Artículo 5.4.10. Medidas sobre cambio climático

1. Medidas sobre la consideración de criterios climáticos:

a) Se tendrá en cuenta el régimen de viento en el diseño urbano, con el fin de evitar alinear las vías municipales con las direcciones de vientos predominantes. Asimismo, en el trazado de nuevos viarios municipales se fomentarán las captaciones solares con el fin de buscar la orientación óptima de las edificaciones.

b) En el diseño de la urbanización y/o edificación se analizará la generación de zonas de sombras que eviten grandes diferencias de temperatura que deriven en microclimas. Se priorizarán los aparcamientos subterráneos, y en caso de ejecutarlos sobre rasante, se dotará de vegetación que genere sombra.

2. Medidas sobre el consumo de la electricidad:

a) Se fomentará el uso de energías renovables para alimentar el alumbrado y otros consumos eléctricos.

b) Se fomentará el uso de iluminación LED, tanto en iluminación de espacios públicos, aparcamientos sobre rasante, como en semáforos, etc.

3. Medidas sobre el uso de especies vegetales con distintos fines:

a) A la hora de abordar la ordenación pormenorizada de nuevos suelos a desarrollar así como áreas de renovación y sus correspondientes proyectos de urbanización, se tendrá en cuenta la orientación de las edificaciones a la hora de elegir la vegetación que se implante, buscando una mejor climatización. En las zonas con orientación Sur, se utilizará preferentemente especies arbóreas de hoja caduca con copa espesa y con predominio de la dimensión horizontal, permitiendo el paso de la radiación solar en invierno y proporcionando sombra en verano. En las orientaciones Este, preferentemente, especies de hoja caduca y de baja densidad que eviten el deslumbramiento pero permitiendo la entrada de la

iluminación natural. Al Oeste, vegetación de hoja caduca y perenne con predominio de grandes dimensiones verticales, evitando el sobrecalentamiento de las edificaciones en las tardes de verano. Al Norte, no se considera necesaria la incorporación de especies vegetales.

b) Se ordenarán los nuevos suelos y los sujetos, en su caso, a operaciones de renovación, priorizando la localización de los espacios verdes en función del sombreado, fomentando que las zonas verdes reciban siempre sol desde el sur, determinando el área máxima en sombra permanente admisible para las zonas verdes, situando los espacios verdes y las zonas comunes donde se permita su uso durante el mayor periodo de tiempo posible, y ubicando los árboles y plantas en la urbanización previa estimación de las sombras que proyectarán.

4. Medidas sobre el uso y gestión del agua:

a) Se fomentará el uso del agua en el espacio público para reducir el efecto “*isla de calor*” y facilitando la evaporación y la refrigeración del aire circulante.

b) Se facilitará el drenaje natural del terreno donde sea posible.

c) Se procurará racionalizar el uso de agua potable mediante la correcta selección de especies vegetales y su agrupación en función de las necesidades hídricas; el uso de técnicas como el “*mulching*” o acolchado para reducir las pérdidas de agua por evapotranspiración; la instalación de sistemas de riego eficientes; o el uso de agua freática, pluvial o de depuradora.

5. Medidas para la absorción de dióxido de carbono:

a) Se fomentarán las acciones de reforestación que no sólo atenderán a criterios de absorción de dióxido de carbono, sino también de protección del suelo y la biodiversidad.

b) Se tendrá especial cuidado en la remoción del suelo para que no se libere a la atmósfera el carbono orgánico del suelo (COS), con acciones como la conservación y posterior restauración de las primeras capas del suelo que contengan porción orgánica.

Artículo 5.4.11. Medidas ambientales específicas

Además de las medidas genéricas previstas en los artículos anteriores, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas ambientales específicas para cada propuesta concreta de ordenación, las cuales derivan de la evaluación ambiental de las mismas.

a) En los nuevos suelos urbanos consolidados:

1º En el caso de incluirse nuevas áreas ajardinadas públicas, se fomentará el uso de especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazóncillo (*Lotus*

lancerottensis), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º En el caso de contigüidad con áreas de interés faunístico, si las obras generasen ruidos superiores a 48 dB, deberán tomarse las medidas oportunas para reducir los niveles sonoros, además de llevarse a cabo fuera del período de reproducción de las aves existentes en dichas áreas. Dicho período es para la mayoría de las especies de estos ámbitos de diciembre a julio.

b) En el acondicionamiento de la vía Gúime-Playa Honda Industrial (SG-IV-M2*):

1º En el caso de incluirse nuevas áreas ajardinadas públicas se fomentará el uso de especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el cebollín estrellado de jable (*Androcymbium psammophilum*) el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º En caso de que las obras generen ruidos superiores a 48 dB deberán tomarse las medidas oportunas para reducir los niveles sonoros, además de llevarse a cabo fuera del período de reproducción de las aves existentes en el área de interés faunístico contiguo (Llanos arenosos. El Jable). Dicho período de reproducción es para la mayoría de las especies de este ámbito de diciembre y junio.

3º Al terminar las obras de acondicionamiento de la vía no podrán quedar restos de escombros o acumulaciones de tierra en las zonas colindantes.

c) En la LZ-2 / LZ-40 (SG-IV-LZ40 / SG-IV-LZ2): en las áreas ajardinadas públicas, de incluirse más individuos florísticos se fomentará el uso de especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, que podrán ser, entre otras, la uvilla de mar (*Zygophyllum fontanesii*), el balancón (*Traganum moquinii*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*) y, entre las especies arbóreas y el tarajal (*Tamarix canariensis*).

d) En la gasolinera (EE-IC-01 SB):

1º En las nuevas áreas ajardinadas públicas, se fomentará el uso de especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, que

podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º Se tendrán en cuenta los materiales a emplear, priorizando aquellos que supongan una adecuada integración paisajística de las infraestructuras asociadas a este suelo.

e) En el almacén municipal (SL-CO-01 RU):

1º En el caso de incluirse nuevas áreas ajardinadas públicas se fomentará el uso de especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, que podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el cebollín estrellado de jable (*Androcymbium psammophilum*) el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º Deberá dejarse una franja ajardinada en todo el borde. Las especies destinadas a ello deberán ser autóctonas y adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

3º En caso de que las obras generen ruidos superiores a 48 dB deberán tomarse las medidas oportunas para reducir los niveles sonoros, además de llevarse a cabo fuera del período de reproducción de las aves existentes en el área de interés faunístico contiguo (Llanos arenosos. El Jable). Dicho período de reproducción es para la mayoría de las especies de este ámbito entre diciembre y junio.

f) En la estación transformadora (SG-IE-01 RU):

1º En el caso de incluirse nuevas áreas ajardinadas públicas, en dichas áreas se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el cebollín estrellado de jable (*Androcymbium psammophilum*) el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero

(*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º Deberá dejarse una franja ajardinada en todo el borde con el SRPP-1 y el SRPCu. Las especies destinadas a ello deberán ser autóctonas y adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, de manera que podrán ser, entre otras, las anteriores.

3º En caso de que las obras generen ruidos superiores a 48 dB, deberán tomarse las medidas oportunas (en base a la normativa vigente) para reducir los niveles sonoros, además de llevarse a cabo fuera del período de reproducción de las aves existentes en el área de interés faunístico contiguo (Llanos arenosos. El Jable). Dicho período de reproducción es para la mayoría de las especies de este ámbito entre diciembre y junio.

g) En la ampliación del Deportivo de San Bartolomé (SG-CO-02* SB):

1º En las nuevas áreas ajardinadas públicas, se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º Teniendo en cuenta que los materiales piroclásticos de los cultivos afectados tienen un carácter no renovable, se propone su reutilización para uso controlado en los jardines del Sistema General propuesto.

h) En el mirador de La Geria (SG-EL-04* SB):

1º En las nuevas áreas ajardinadas públicas, se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º Teniendo en cuenta que los materiales piroclásticos de los cultivos afectados tienen un carácter no renovable, se propone su reutilización para uso controlado en los jardines del Sistema General propuesto.

i) En el Parque Güime Norte (SG-EL-01* GU):

1º En las nuevas áreas ajardinadas públicas, se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º En las zonas sensibles de los ámbitos de nidificación, agregación nocturna y alimentación del guirre (*Neophron percnopterus majorensis*), deberá respetarse el periodo crítico de su reproducción, comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de julio, ambos inclusive, debiéndose evitar las actividades que pudieran resultar molestas a tal fin.

3º Teniendo en cuenta que los materiales piroclásticos de los cultivos afectados tienen un carácter no renovable, se propone su reutilización en los jardines que se incluyan en el Sistema General.

j) En el Complejo Dotacional Güime Norte (SG-CO-01* GU):

1º En el caso de incluirse nuevas áreas ajardinadas públicas, en dichas áreas se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

2º En las zonas sensibles de los ámbitos de nidificación, agregación nocturna y alimentación del guirre (*Neophron percnopterus majorensis*), deberá respetarse el periodo crítico de su reproducción, comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de julio, ambos inclusive, debiéndose evitar las actividades que pudieran resultar molestas a tal fin.

- 3º Teniendo en cuenta que los materiales piroclásticos de los cultivos afectados tienen un carácter no renovable, se propone su reutilización si se incluyen jardines en el Sistema General.
- 4º Las obras de construcción y todo lo relacionado con las mismas, no podrá en ningún caso rebasar los límites del Sistema General.
- k) En el cementerio (SG-CO-01* RU):
- 1º En las nuevas áreas ajardinadas públicas, se deberán utilizar especies florísticas autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona. Dichas especies podrán ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).
- 2º Se deberá dejar una franja destinada al ajardinamiento en el contacto con el SRPAG-2. En este sentido, las especies han de ser autóctonas, pudiendo ser, entre otras, las mencionadas anteriormente.
- 3º Teniendo en cuenta que los materiales piroclásticos de los cultivos afectados tienen un carácter no renovable, se propone su reutilización en los jardines que se incluyan en el Sistema General.
- l) En el Centro de Salud de Playa Honda (SL-CO-03* PH):
- 1º Medidas de adaptación al cambio climático:
- 1) En el diseño de la edificación y de los espacios libres deberán considerarse las condiciones bioclimáticas locales.
 - 2) La selección de materiales de construcción y el diseño de la edificación deberán orientarse a la reducción de los daños provocados por inundaciones o tormentas, la resistencia a los vientos de mayor intensidad dominantes en la zona, y aminorar los efectos de las olas de calor, mediante un adecuado aislamiento térmico de la edificación.
 - 3) Los espacios de la parcela libres de edificación deberán ser tratados con materiales permeables que eviten el sellado del suelo.
 - 4) Se prestará especial atención a la evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

Se habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

2º Medidas de mitigación del cambio climático:

- 1) En el diseño de edificios se favorecerá la eficiencia energética. Se procurará el uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico que favorezcan un consumo bajo de energía. Se fomentarán los elementos que favorezcan la iluminación natural y se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- 2) En el alumbrado público se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica, y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
- 3) Se incorporará la vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad de los edificios y del entorno urbano.

3º Medidas para la eficiencia en el consumo de agua:

- 1) Los grifos y alimentadores de los aparatos sanitarios ubicados en espacios libres públicos dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
- 2) Se procurará la implantación en los jardines de sistemas de riego de alto rendimiento en caso de que fuera necesario. Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso.
- 3) Los jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes.

4º Medidas para la gestión de residuos.

- 1) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
- 2) La infraestructura de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema

- separativo) y deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- 3) Los proyectos de obra deberán prever la recogida y transporte de todas las aguas residuales hasta su vertido a los colectores generales de saneamiento.
 - 4) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Asimismo, el proyecto de la obra contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
 - 5) Los promotores de las actuaciones estarán obligados a poner a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
 - 6) Se contemplará la recogida selectiva de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
 - 7) Control de la emisión de malos olores, corrigiéndose los niveles inadecuados conforme a la legislación sectorial vigente.
 - 8) Acondicionar los espacios destinados al estacionamiento y operaciones de mantenimiento de maquinaria de obras, con objeto de evitar vertidos contaminantes. Se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
- 5º Medidas para la contaminación atmosférica:
- 1) Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
 - 2) Durante la fase de obras, ligada a la ejecución de la ordenación, se deberán observar las siguientes medidas:
 - 2.1) Se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.

- 2.2) Se procederá igualmente a estabilizar, frente a removilizaciones, los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente.
- 2.3) Se procurará la instalación de pantallas protectoras contra el viento en las zonas de carga y descarga y transporte de material.
- 2.4) Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.
- 6º Medidas para la contaminación acústica y vibratoria durante la fase de obras:
- 1) Control del horario de tráfico de vehículos de transporte empleados en la construcción, así como del uso de todo tipo de maquinaria. No deberán producirse ruidos de maquinaria de obra y vehículos de este tipo de transporte en horario nocturno (22h a 8h).
 - 2) Se evitará la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas residenciales. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos
- 7º Medidas para la contaminación lumínica:
- 1) Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
 - 2) Para la iluminación nocturna de viales, se utilizarán lámparas, convenientemente protegidas y montadas sobre luminarias que hagan que la luz se concentre hacia el suelo como mínimo 20º por debajo de la horizontal.
- 8º Medidas para la topografía del terreno, red hídrica, sustrato y suelo durante la fase de obras:
- 1) La topografía resultante de las obras deberá integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, facilitar el drenaje del

agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.

- 2) Los materiales sobrantes de la obra y restos de materiales de construcción, en ningún caso se verterán directamente al entorno, depositándose bien en vertederos controlados (y legalmente establecidos) o, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, en zonas que no causen impacto o que suavice el existente.
- 3) Garantizar la no afección al volumen y calidad de las aguas superficiales y subterráneas de los acuíferos locales, como consecuencia de la ejecución de obras.

9º Medidas para la vegetación y la fauna:

- 1) Con la finalidad de evitar la introducción al medio natural de especies vegetales exóticas que puedan causar alteraciones ambientales, se establecen las siguientes condiciones:

1.1) El espacio ajardinado deberá preferentemente utilizar especies vegetales xerófilas presentes de forma natural en la isla de Lanzarote. Dichas especies pueden ser, entre otras, el bejeque (*Aeonium lancerottense*), la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), el verode (*Kleinia neriifolia*), la yesquera roja (*Helichrysum monogynum*), la yesquera amarilla (*Helichrysum gossypinum*), el turmero (*Helianthemum canariense*), el jorjado (*Asteriscus intermedius*) y, entre las especies arbóreas, el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el acebuche canario (*Olea cerasiformis*).

1.2) En caso de necesitarse la plantación de especies exóticas, cuyos motivos deben ser debidamente justificados, se utilizarán especies que no estén recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente. En este sentido, se utilizarán especies estériles o que no tengan formas de dispersión asexual mediante cualquier fragmento de la planta (rizomas, estolones, esquejes, hojas o similares), mediante el viento (dispersión anemócora) o la fauna (dispersión zoócora).

- 2) Se habrá de considerar la presencia y susceptibilidad de afección a elementos de fauna singular o que se encuentren bajo algún grado de protección. En especial, se deberá desarrollar justificadamente, con antelación a la ejecución de las obras, la captura mediante trampas selectivas de ejemplares de las especies de reptiles incluidas en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, con el objeto de reubicarlos en espacios idóneos para su pervivencia, situados lo más cercano posible al área de intervención.
- 10º Medidas para mejorar la integración paisajística de las actuaciones:
- 1) Se deberá evitar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de los entornos de ordenación, en particular en lo referente al uso, las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen general.
 - 2) Se adaptarán las formas edificatorias al medio, proyectando estructuras que provoquen el mínimo corte visual, de manera que las actuaciones resulten integradas en el entorno, con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de los volúmenes a edificar. De este modo, se ordenarán los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y del paisaje circundante, con el establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
 - 3) Las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se procurará que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco. Se evitará la plantación de especies arbustivas para facilitar una mayor visibilidad y favorecer la seguridad de las personas.

CAPÍTULO 5. OTRAS DETERMINACIONES

Artículo 5.5.1. Situación legal de las construcciones preexistentes

En los términos previstos en los artículos 159 a 161 de la LSENPC, se diferencian las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación: las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor del presente PGOs y erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, quedan sujetas al régimen jurídico establecido en los artículos 160.1 y 161.1 de la LSENPC.

b) Situación legal de afectación por actuación pública: las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor del presente documento y erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resulten disconformes con las determinaciones de aplicación por disponer el PGOs la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos, quedan sujetas al régimen jurídico establecido en los artículos 160.2 de la LSENPC. La situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

Artículo 5.5.2. Situación de fuera de ordenación

1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, quedan sujetas al régimen jurídico establecido en los artículos 362 y 161.2 de la LSENPC.

2. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

Artículo 5.5.3. Usos consolidados

1. En los términos previstos en el artículo 361.6 de la LSENPC, aquellos usos que se realizan en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en situación de fuera de ordenación, serán usos consolidados cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1d) del referido artículo 361 sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad,

habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen, y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión.

3. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el referido artículo 361.6 tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos, pudiendo los interesados solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Artículo 5.5.4. Catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por el planeamiento

En virtud de lo previsto en la disposición adicional quinta de la LSENPC, el presente PGOs remite a Plan Especial de Ordenación el catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, y que no quedan comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento, o que, aun en estos supuestos, resultan disconformes con el planeamiento.

Artículo 5.5.5. Catálogo de Impactos

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 152 de la LSENPC y en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, el Ayuntamiento de San Bartolomé elaborará, como instrumento autónomo al presente PGOs, un Catálogo de Impactos que contenga una relación detallada de las construcciones en suelo rústico que, por sus características tipológicas, por sus características compositivas o por su situación, deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. El Catálogo de Impactos deberá precisar en sus correspondientes fichas descriptivas el alcance de las medidas de corrección, pudiendo consistir en la demolición total o parcial, en la rehabilitación, o en la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre la construcción.

Artículo 5.5.6. Determinaciones relativas a la perspectiva de género

1. Los proyectos de urbanización y edificación deberán atender a cuestiones de género a la hora de abordar la movilidad, la proximidad, la accesibilidad, la seguridad y la representatividad.

2. Se deberá estudiar la ubicación y distribución del mobiliario urbano, de tal modo que configuren espacios de estancia cómodos, seguros y que permitan la vigilancia pasiva y el control informal para la seguridad.

3. Tanto en las vías como en los espacios libres, así como en las zonas comunes de las edificaciones destinadas a usos comunitarios, se deberán mantener unas condiciones óptimas de limpieza en aras a garantizar una mayor sensación de seguridad, debiendo disponer de papeleras de reciclaje en el entorno para fomentar la gestión de los residuos generados.

4. Se evitará la conformación de barreras visuales por el tipo de material empleado, así como por la disposición de los mismos. Se deberá contemplar el uso de materiales transparentes, no cerrados totalmente, que permitan la visibilidad en ambas direcciones, evitando la construcción de muros ciegos o tupidos, zonas opacas, así como el uso de cualquier tipo de material que dificulte que la persona vea y pueda ser vista en caso de necesitar ayuda.
5. Respecto a la pavimentación de los espacios públicos, deberán atender a la fácil y segura transitabilidad. Se deberá optar preferentemente por el uso de materiales antideslizantes. En los cambios de nivel, los materiales, colores y texturas deberán favorecer tanto el tránsito peatonal (especialmente para las personas con dificultades de visión o movilidad) como la estancia y la relación.
6. Los espacios públicos deberán estar debidamente iluminados para incrementar la percepción de seguridad, atendiendo a los aspectos técnicos tanto de la disposición y adecuada distribución, como al estado, calidad, tipología y proyección lumínica, entre otras cualidades.
7. En lo concerniente a la señalética, las calles y espacios públicos deberán estar señalizados respetando la igualdad de género, principalmente en consideración de aquellos grupos sociales más vulnerables como pueden ser las personas invidentes.
8. En lo que respecta a la accesibilidad, las aceras deberán estar adaptadas al tránsito de personas con movilidad reducida, carritos de bebé y de la compra, disponiendo para ello de una implementación de las medidas y criterios establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación o aquella que la sustituya.
9. En los proyectos de urbanización y edificación se deberá contemplar la reserva de plazas de estacionamiento destinadas a personas con diversidad funcional localizadas de manera que garanticen un óptimo acceso.

TÍTULO 6. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Aprovechamiento urbanístico

La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que en los términos establecidos en el artículo 137 de la LSENPC no podrán diferir en más del 15% para cada una de las cuatro áreas territoriales delimitadas por el presente PGOs, se determina en los cuadros y fichas correspondientes del “*Fichero de ordenación*” anexo a la presente Normativa.

Artículo 6.1.2. Suelo destinado a viviendas protegidas

1. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable, de uso residencial, delimitados y ordenados pormenorizadamente por el presente PGOs, se califican

para vivienda protegida las parcelas o manzanas que se determinan en los respectivos planos de ordenación pormenorizada, identificándose con las siglas “VRPP”, y estableciéndose además en los cuadros del “Fichero de ordenación”.

2. Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, de uso residencial, no ordenados pormenorizadamente por el presente PGOs, en los cuadros y fichas del “Fichero de ordenación” se determina el porcentaje que debe estar sujeto a algún régimen de protección, debiendo concretarse en los instrumentos de desarrollo las parcelas calificadas para la construcción de viviendas protegidas.

3. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en todo caso, al uso residencial asignado, no permitiéndose la aplicación de usos alternativos al mismo.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 6.2.1. Instrumentos urbanísticos de desarrollo

En los términos previstos en el artículo 133.1.C de la LSENPC, la ordenación urbanística establecida en el PGOs de San Bartolomé se desarrollará, en los ámbitos y sectores en que así se determina y según las determinaciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación.

Artículo 6.2.2. Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento urbanístico de desarrollo que tiene por objeto, en virtud de lo establecido en el artículo 145 de la LSENPC, establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento de aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que no se encuentran ordenados directamente por el presente PGOs.

2. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable que se delimitan, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el presente PGOs, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento.

3. El PGOs de San Bartolomé remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de Ordenación a los siguientes ámbitos y sectores, cuya finalidad, objetivos e instrucciones se contienen en la ficha correspondiente del “Fichero de ordenación”, debiendo adecuar su contenido a tales determinaciones:

Plan Parcial de Ordenación
Ámbitos
SUNCO-01 PH
SUNCO-01 SB

SUNCO-01 GU
Sectores
SUNOR-01 PH
SUNOR-02 PH
SUNOR-01 SB
SUNOR-02 SB
SUNOR-03 SB
SUNOR-04 SB

4. El suelo urbano consolidado afectado por el Plan Parcial de Ordenación del SAU-11, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, se regirá por lo dispuesto en su correspondiente Normativa, adjunta como anexo al presente documento.

Artículo 6.2.3. Planes Especiales de Ordenación

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento urbanístico de desarrollo que tiene por objeto, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 146 de la LSENPC, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del referido artículo, desarrollar o completar las determinaciones establecidas por el presente PGOs, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Los Planes Especiales de Ordenación podrán, para alcanzar la finalidad que los justifica, modificar la ordenación pormenorizada establecida por otro instrumento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.

3. Respecto al suelo urbano no consolidado afectado por el Plan Especial de Ordenación de la UA-7, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, le será de aplicación la Normativa en vigor del referido instrumento de desarrollo, publicada en el BOP de Las Palmas, nº 47, de fecha 18 de abril de 2018.

4. El PGOs de San Bartolomé remite el desarrollo de la ordenación pormenorizada a los siguientes Planes Especial de Ordenación:

Plan Especial de Ordenación
SG-CO-01* RU AMPLIACIÓN CEMENTERIO
EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 6.3.1. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.
2. El presente PGOs considera unidades de referencia para la gestión urbanística:
 - a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado o, en su caso, las unidades de actuación en las que se dividan dichos ámbitos.
 - b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos, o en su caso, las unidades de actuación en las que se divida un sector de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 6.3.2. Unidades de actuación

1. La unidad de actuación es la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización, pudiendo ser discontinuas en los supuestos y los términos previstos expresamente por la Ley.
2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 202 de la LSENPC, la alteración de la delimitación de unidades de actuación requerirá la modificación del instrumento de ordenación urbanística que las haya establecido. No obstante, dicha alteración podrá realizarse por los instrumentos de gestión, sin necesidad de modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado, y deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 18.7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

Artículo 6.3.3. Organización de la gestión del suelo urbano no consolidado

1. Los sistemas de ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados directamente por el presente PGOs son los siguientes:

Denominación Ámbito	Sistema de ejecución
SUNCO-02 GU	PRIVADO
SUNCO-02 SB	PRIVADO
SUNCO-03 SB	PÚBLICO - COOPERACIÓN

2. Los sistemas de ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados son los siguientes:

Denominación Ámbito	Sistema de ejecución
SUNCO-01 SB	PRIVADO
SUNCO-01 GU	PRIVADO
SUNCO-01 PH	PRIVADO

Artículo 6.3.4. Organización de la gestión del suelo urbanizable

Los sistemas de ejecución de los sectores de suelo urbanizable no ordenados son los siguientes:

Denominación Sector	Sistema de ejecución
SUNOR-01 PH	PRIVADO
SUNOR-02 PH	PRIVADO
SUNOR-01 SB	PRIVADO
SUNOR-02 SB	PRIVADO
SUNOR-03 SB	PRIVADO
SUNOR-04 SB	PÚBLICO - COOPERACIÓN

Artículo 6.3.5. Actuaciones urbanísticas aisladas

En las actuaciones urbanísticas aisladas, la actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1.b) de la LSENPC. Cuando las obras públicas sean de urbanización, se podrán imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las mismas.

TÍTULO 7. CONDICIONES DE LOS USOS**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 7.1.1. Regulación de usos**

1. El presente PGOs regula de forma pormenorizada el régimen de usos aplicable a las distintas clases de suelo previstas:

- a) En suelo urbano consolidado y en suelo rústico de asentamiento rural, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas en la presente Normativa para cada “zona” o “zona tipológica”.
- b) En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable, suelo rústico de asentamiento rural y suelo rústico de protección de infraestructuras, a través de la regulación de las condiciones particulares establecidas en la presente Normativa y en el “Fichero de ordenación”.
- c) En el restante suelo rústico, a través de las condiciones particulares de los usos de naturaleza edificatoria regulados por la ordenación para cada categoría y subcategoría de suelo rústico.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el apartado anterior, los suelos urbanos consolidados afectados, por un lado, por el Plan Parcial de Ordenación del SAU-11, y por otro lado, por la UA-4, ambos en desarrollo de las Normas Subsidiarias, se regirán por lo dispuesto en sus correspondientes Normativas, adjuntas como anexos al presente documento. Asimismo, al suelo urbano no consolidado afectado por el Plan Especial de Ordenación de la UA-7, en desarrollo también de las Normas Subsidiarias, le será de aplicación la Normativa en vigor del referido instrumento de desarrollo, publicada en el BOP de Las Palmas, nº 47, de fecha 18 de abril de 2018. En cuanto a los suelos urbanos no consolidados correspondientes a las unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-3, UA-5 y UA-10, al encontrarse en ejecución, se regirán por los parámetros y determinaciones establecidos en las Normas Subsidiarias y, en su caso, en las modificaciones de las mismas que les fueren de aplicación.

Artículo 7.1.2. Aplicación

1. Las condiciones de los usos pormenorizados serán de aplicación en la forma y circunstancias que se establece en la presente Normativa. Cuando sobre una misma parcela o

unidad apta para la edificación se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas para cada uno de ellos.

2. Los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación que en su caso desarrollen el presente PGOs deberán adecuarse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente documento, pudiendo señalar motivadamente condiciones adicionales tanto a la implantación como a la localización.

Artículo 7.1.3. Clases de usos pormenorizados

1. El presente PGOs distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

- a) Uso residencial.
- b) Uso turístico.
- c) Uso industrial.
- d) Uso terciario.
- e) Uso comunitario.
- f) Uso infraestructuras.

2. Asimismo, en la regulación establecida para cada clase de uso en los Capítulos 2 a 7 del presente Título, el PGOs distingue las categorías y subcategorías en que se divide, en su caso, cada uso pormenorizado, reflejadas a su vez en el siguiente cuadro:

RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar	Aislada
	Vivienda colectiva	En hilera o pareada
TURÍSTICO	Hotelero	En manzana cerrada
		Hotel urbano
		Hotel emblemático
	Extrahotelero	Hotel rural
		Casa emblemática
		Casa rural
INDUSTRIAL	Industria	Vivienda vacacional
		Producción y transformación
	Bodega	Taller
	Almacén	Artesanal
		Pequeño almacén
TERCIARIO	Comercial	Almacén general
		Depósito al aire libre
		Gran equipamiento comercial
	Hostelería y restauración	Local comercial
	Oficinas	Edificio comercial
		Despacho profesional
	Recreativo	Local de oficina
Producciones audiovisuales	Edificio de oficinas	
COMUNITARIO	Complejo dotacional integrado	
	Educativo	
	Deportivo	

	Cultural		
	Sanitario-Asistencial		
	Social		
	Científico-Tecnológico		
	Servicio público	Administración pública	
		Seguridad y protección	
		Justicia	
		Servicios de correos y telecomunicaciones	
		Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos	
		Abastecimiento alimentario	
Espacio libre	Servicios funerarios		
	Parque - plaza		
	Área de juego		
	Área ajardinada - zona verde		
Otros	Paseo marítimo		
INFRAESTRUCTURAS	De servicios básicos	Abastecimiento	
		Saneamiento y pluviales	
		Energía eléctrica	
	De transportes y comunicaciones	Telecomunicaciones	
		Gestión de residuos	
		Viarias	
	De transporte terrestre		
	De transporte aéreo		

Artículo 7.1.4. Tipos de usos

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos y al espacio donde se implanta.
2. Se establecen los siguientes tipos de usos:
 - a) Uso principal: es aquel de implantación predominante, pudiendo alcanzar la totalidad de la edificación de la parcela o unidad apta para la edificación.
 - b) Uso complementario: es aquel que puede o debe coexistir vinculado al uso principal, y no podrá exceder del 50% para no llegar a desplazar ni distorsionar al uso principal.
 - c) Uso alternativo: es aquel que puede sustituir al uso principal.
 - d) Uso prohibido: es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el resto de los usos, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.2.1. Definición

El uso residencial es aquel que tiene como fin proporcionar alojamiento a las personas, en cualquier régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda, entendida ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir realizar a las personas que la habiten la totalidad de las funciones propias de la vida cotidiana.

Artículo 7.2.2. Categorías

En base a la relación con la parcela o unidad apta para la edificación sobre la que se asienta, se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: cuando se sitúa en una única parcela o unidad apta para la edificación de acceso independiente desde la vía o espacio público, pudiendo ser aislada o en hilera (pareada) dependiendo de su relación con las edificaciones colindantes y con su posición en la parcela:

1º Vivienda unifamiliar aislada: tipología en la que la edificación se encuentra separada de los linderos. Según se determine en la zona tipológica correspondiente, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

2º Vivienda unifamiliar en hilera o pareada: tipología edificatoria en la que las viviendas con accesos independientes se disponen entre medianeras, alineadas a vía, y configurando un frente continuo. Según se determine en la zona tipológica correspondiente, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Vivienda colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público, respondiendo en todo caso a la tipología de manzana cerrada (entre medianeras), que es la edificación alineada a vial que tiene fijadas todas sus alineaciones, exteriores e interiores, disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la parcela y hacia el espacio público exterior. Con carácter general, la edificación en manzana cerrada ha de estar adosada a las colindantes, conformando una fachada continua a la vía pública. Según se determine en la zona tipológica correspondiente, podrán presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

Artículo 7.2.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Toda vivienda deberá cumplir con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

2. El uso residencial deberá estar dotado obligatoriamente de una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a 100 m² construidos por vivienda, se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos. Las plazas de aparcamiento deberán situarse obligatoriamente en el interior de la parcela, preferentemente en plantas sótano.
3. En el caso de que sea técnica o económicamente inviable cumplir con lo exigido en el apartado anterior, se aceptará el incumplimiento de dicha exigencia bien mediante justificación de disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela, quedando dicha plaza vinculada a la vivienda.
4. No será exigible lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del presente artículo a las viviendas cuyos accesos se produzcan desde vías de interés regional o insular y que no obtengan la preceptiva autorización para el acceso rodado.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones en el caso de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
6. En los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6.1.2 de la presente Normativa, las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en todo caso, al uso residencial asignado, no permitiéndose la aplicación de usos alternativos al mismo.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 7.3.1. Definición

El uso turístico es aquel que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, sea cual sea el motivo, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada, así como de otros servicios complementarios a dichos establecimientos alojativos, debiendo contar para ello con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 7.3.2. Categorías

1. En base a la definición prevista en el artículo anterior, y en el marco de lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, se distinguen las siguientes categorías de uso turístico de conformidad con las modalidades previstas en la precitada normativa sectorial:
 - a) Uso turístico hotelero.
 - b) Uso turístico extrahotelero.

2. La categoría de uso turístico hotelero se divide en las siguientes subcategorías:
 - a) Hotel urbano: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
 - b) Hotel emblemático: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 9 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya.
 - c) Hotel rural: establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 9 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya.
3. La categoría de uso turístico extrahotelero se divide en las siguientes subcategorías:
 - a) Casa emblemática: establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 9 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - b) Casa rural: establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 9 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - c) Vivienda vacacional: la vivienda que, amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado mediante Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o aquel que lo sustituya, es comercializada o promocionada en canales de oferta turística, para ser cedida temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

Artículo 7.3.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. El uso turístico deberá cumplir con las determinaciones de la legislación sectorial turística aplicable, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y

en su caso sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido en el presente PGOs.

2. Toda edificación turística deberá cumplir la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras materias de obligado cumplimiento, así como las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate y las ordenanzas municipales que, en su caso, resulten de aplicación.

3. Dentro del marco establecido en los apartados anteriores, y al amparo de las definiciones de las diferentes categorías y subcategorías previstas en el artículo anterior, se admiten las categorías y subcategorías de uso turístico en las zonas tipológicas y en las unidades aptas para la edificación que sean susceptibles de acoger dicho uso, todo ello sin perjuicio de que el uso turístico pueda sustituir a otro uso principal de acuerdo con la regulación de usos alternativos contemplada en la presente Normativa respecto a los diferentes usos pormenorizados.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.1. Definición

El uso industrial comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 7.4.2. Categorías

1. En base a la definición prevista en el artículo anterior, se distinguen las siguientes categorías de uso industrial:

- a) **Industria:** comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento y reparación de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior, con las subcategorías previstas en el apartado 2 del presente artículo.
- b) **Bodega:** es el espacio en donde se ejecuta la recepción, almacenamiento y movimientos de materiales, materias primas y productos semielaborados vitivinícolas, hasta el punto de consumo por un cliente, pudiendo tener lugar en ellas la producción o transformación de productos vitivinícolas.
- c) **Almacén:** comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados al depósito, guarda o almacenaje de productos o bienes, así como las funciones de distribución de mercancías propias del comercio mayorista, con las subcategorías previstas en el apartado 3 del presente artículo.

2. Dentro de la categoría de industria prevista en la letra a) del apartado anterior, se distinguen tres subcategorías:

a) Producción y transformación: comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención, elaboración, transformación y tratamiento de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

b) Taller: comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados a la reparación de productos o bienes, así como a la prestación de servicios para tal fin.

c) Artesanal: cuando la actividad tenga por objeto la elaboración, mantenimiento o reparación de bienes que por sus características y maquinaria a utilizar sea compatible con áreas y/o parcelas de uso residencial, no generando un tráfico importante de mercancías. En el caso de parcelas o edificaciones de uso residencial, el espacio dedicado a industria tendrá que ser inferior al cincuenta por ciento de la superficie construida o a construir, manteniendo ésta el carácter residencial.

3. Dentro de la categoría de almacén prevista en la letra c) del apartado 1 del presente artículo, se distinguen tres subcategorías:

a) Pequeño almacén: cuando la actividad no sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a 250 m², o bien su ubicación se encuentre ligada directamente al uso comercial o a la industria artesanal.

b) Almacén general: cuando la actividad no sea susceptible de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, y requiera para su desarrollo una superficie construida superior a 250 m².

c) Depósito al aire libre: cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, tenga como finalidad el depósito al aire libre de materiales, maquinaria o vehículos, pudiendo localizarse tanto en el suelo urbano como en suelo rústico, en aquellos casos en los que el presente PGOs y la legislación de aplicación lo permita.

Artículo 7.4.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con la legislación sectorial que resulte de aplicación en relación a la actividad que desarrollan, en aspectos tales como condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, entre otras. Asimismo, deberán adecuarse a lo establecido en la normativa reguladora de actividades clasificadas y, concretamente, a las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones

particulares de la edificación previstas para la zona tipológica o zona de que se trate, así como a las ordenanzas municipales que en su caso resulten de aplicación.

2. Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto de la parcela, debiéndose destinar a usos no vivideros de aparcamientos, aseos o almacenes, entre otros.
3. Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento situada al interior de la parcela por cada 100 m² de superficie construida, salvo que se incorporen de manera mancomunada en edificio de uso exclusivo en un radio no superior a 200 metros dentro del propio ámbito o sector. También podrán ubicarse en planta bajo rasante de los espacios libres.
4. Las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:
 - a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², 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 1 metro para circulación peatonal.
 - b) Para superficies superiores a 1000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1000 m² adicional de superficie de producción o almacenaje.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO

Artículo 7.5.1. Definición

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como son los servicios de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

Artículo 7.5.2. Categorías

1. El uso terciario comprende las siguientes categorías:
 - a) Comercial: consistente en la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de determinados servicios susceptibles de tráfico comercial, con las subcategorías previstas en el apartado 2 del presente artículo.
 - b) Hostelería y restauración: comprende la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas, mediante precio, para su consumo en el propio espacio o local, así como la actividad de preparación y suministro de comida para su consumo fuera del local.
 - c) Oficinas: comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios profesionales, técnicos, financieros, de intermediación, asesoramiento, gestión u otros análogos, con las subcategorías previstas en el apartado 3 del presente artículo.

- d) Recreativo: comprende aquellas actividades realizadas en establecimientos tales como discotecas y locales de espectáculos, casinos, bingos y salas de juegos recreativos, entre otros, cuya regulación se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, a la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas. Igualmente, comprende el fomento del ocio y recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc. Puede darse en espacios no adaptados, es decir, sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro; o en espacios adaptados, en áreas que pueden haber sido preparadas para acoger actividades de esparcimiento y ocio pero que no supongan afecciones significativas a los terrenos.
- e) Producciones audiovisuales: comprende aquellas actividades vinculadas a las producciones audiovisuales, rodaje o grabación de películas de cine, programas de televisión, documentales, anuncios publicitarios, vídeos, reportajes fotográficos o cualquier otro producto del sector audiovisual.
2. Dentro de la categoría de comercial prevista en la letra a) del apartado anterior, se distinguen tres subcategorías:
- a) Gran equipamiento comercial: cuando el servicio está sometido a licencia comercial en los términos previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, o aquel que lo sustituya.
- b) Local comercial: cuando el servicio es prestado como uso complementario a otro uso principal.
- c) Edificio comercial: cuando el servicio es prestado como uso principal en edificio de uso exclusivo.
3. Dentro de la categoría de oficinas prevista en la letra c) del apartado 1 del presente artículo, se distinguen tres subcategorías:
- a) Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular.
- b) Local de oficina: cuando el servicio es prestado como uso complementario a otro uso principal.
- c) Edificio de oficinas: cuando el servicio es prestado como uso principal en edificio de uso exclusivo.

Artículo 7.5.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Toda edificación de uso terciario deberá cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en la presente Normativa en función de las condiciones particulares de la edificación previstas para la zona tipológica de que se trate, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y, en su caso, de actividades clasificadas.

2. En aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán contar con acceso independiente y localizarse en plantas superiores a las de uso comercial, hostelería y restauración, y recreativo.

Asimismo, en aquellos casos en los que en el edificio existan viviendas, éstas deberán localizarse en plantas superiores a las de uso oficinas, salvo en la subcategoría de despacho profesional, no siendo necesario contar con accesos independientes.

3. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en sótanos sólo en la primera planta bajo rasante, no pudiendo ser independiente del local inmediatamente superior, el cual tendrá una superficie igual o mayor a la superficie de la planta sótano, estando unido ambos por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15% de la planta sótano.

4. El uso terciario en las categorías de comercial y de hostelería y restauración, se permitirá en semisótanos, debiendo tener entrada directa por la vía pública si son independientes del local inmediatamente superior, debiendo cumplir con lo dispuesto en el apartado anterior en caso contrario.

5. El uso terciario en la categoría de comercial con superficie superior a 500 m² dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² tratándose de un comercial de venta no alimentaria, y de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² tratándose de un comercial de venta alimentaria, y a su vez, dispondrán dentro de la parcela del edificio, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde los vehículos puedan efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico.

6. Las edificaciones en las que se permite el uso terciario en la categoría de recreativo deberán adecuarse a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, y en concreto, en la legislación sobre espectáculos y actividades clasificadas.

7. El uso terciario en la categoría de oficinas deberá realizarse en plantas sobre rasante o en semisótanos, quedando prohibido en todo caso el uso de oficinas en plantas sótano. Las oficinas en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la oficina inmediatamente superior.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, las edificaciones en las que se permita el uso terciario deberán cumplir, en todo caso, las determinaciones de la normativa sectorial

que resulte de aplicación, fundamentalmente en lo que respecta a las condiciones de seguridad, incendios, evacuación y demás normas de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO 6. USO COMUNITARIO

Artículo 7.6.1. Definición

El uso comunitario es aquel que tiene como fin la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

Artículo 7.6.2. Categorías

1. Se distinguen las siguientes categorías de usos comunitarios:

a) Complejo dotacional integrado, identificado con las siglas “CDI” en planos: constituido por la edificación que tiene por objeto cualquier uso de índole colectiva o general, de carácter público o privado, cuya prestación se realiza en un mismo recinto y cuya gestión se presta de forma unitaria por una misma Administración o coordinada por varias Administraciones, en caso de que sea público.

b) Educativo (ED): comprende las actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados, incluyendo las impartidas en academias, aulas de adultos, universidades populares o escuelas de idiomas, entre otras, con independencia de su titularidad pública o privada.

c) Deportivo (DP): corresponde a aquellos espacios abiertos, instalaciones y edificaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física.

d) Cultural (CU): comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (museos, auditorios, teatros, bibliotecas o salas de exposición, entre otros).

e) Sanitario-Asistencial (SA): comprende las actividades, servicios y prestaciones desarrolladas por personas y organizaciones públicas y privadas cuya finalidad sea la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en los casos de pérdida de la misma, llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, así como aquellas actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, o personas discapacitadas, entre otros.

f) Social (SO): comprende las actividades de carácter asociativo y de relación social destinadas a la información social y entretenimiento. Se incluye en esta categoría las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo actividades de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.

- g) Científico-Tecnológico (CT): comprende las actividades relacionadas, directa y exclusivamente, con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.
- h) Servicio público (SP): aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención y gestión de las actividades de la Administración, así como a proveer los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos, con las subcategorías previstas en el apartado 2 del presente artículo.
- i) Espacio libre (EL): comprende los terrenos de carácter público destinados a garantizar el esparcimiento de la población, la salubridad y calidad ambiental, el desarrollo de juegos y actividades de relación y, en general, la mejora de las condiciones del medio urbano, así como la protección y el aislamiento de las vías de alta densidad de tráfico, con las subcategorías previstas en el apartado 3 del presente artículo.
- j) Otros (OT): aquellos destinados a proveer demandas sociales que no puedan englobarse en las anteriores categorías.
2. Atendiendo a la prestación que se realiza, dentro de la categoría de servicio público prevista en la letra h) del apartado anterior, se distinguen las siguientes subcategorías:
- a) Administración pública: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos destinados a desarrollar tareas de atención y gestión ciudadana.
- b) Seguridad y protección: comprende las instalaciones destinadas a instituciones y organismos públicos, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia, cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes.
- c) Justicia: comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.
- d) Servicios de correos y telecomunicaciones: comprende las instalaciones destinadas a correos y a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.
- e) Mantenimiento y limpieza de los espacios públicos: comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.

- f) Abastecimiento alimentario: comprende las instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mataderos u otros similares.
- g) Servicios funerarios: comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento.
3. Dentro de la categoría de espacio libre prevista en la letra i) del apartado 1 del presente artículo, se distinguen las siguientes subcategorías:
- a) Parque - plaza: son los espacios destinados al uso y esparcimiento de las personas, así como a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos. También pueden servir al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano y funcionalmente como itinerarios peatonales.
- b) Área de juego: son los espacios destinados principal al uso y esparcimiento de los niños, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos. También pueden servir como itinerarios peatonales.
- c) Área ajardinada - zona verde: son los espacios ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y tratamiento de borde.
- d) Paseo marítimo: son los espacios libres públicos localizados en continuidad con la ribera del mar y destinados a itinerarios peatonales y al disfrute y ocio de la población.

Artículo 7.6.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. Los usos comunitarios habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso, y en especial, las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar, en su caso, de los estudios de evaluación y prevención de impactos ecológicos y ambientales.
2. En caso de que el uso comunitario se ubique en edificios ya existentes, serán de aplicación las condiciones particulares de la edificación que determine el presente PGOs para cada zona tipológica.
3. Los locales destinados a usos comunitarios en edificios con uso residencial se situarán en plantas inferiores a las plantas de vivienda y con acceso independiente.
4. En las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, además del uso principal según la categoría a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso comunitario que pueda resultar complementario del principal, salvo que se encuentre afectado por servidumbres acústicas, donde no se permitirán nuevos usos sanitarios ni educativos.

Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a usos comunitarios, podrán autorizarse como complementarios los usos terciarios que no desvirtúen la condición del uso principal y que coadyuven al uso comunitario, según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar

5. Si el uso comunitario se ubica en alguna categoría o subcategoría de suelo rústico, deberán cumplirse además las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas para dicha categoría o subcategoría de suelo en la presente Normativa, así como lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzca el menor impacto visual y la menor afección al territorio.

6. La sustitución de un uso comunitario existente, sea de titularidad pública o privada, sólo podrá llevarse a cabo implantando en la parcela de que se trate otro uso comunitario, siempre que mediante informe técnico quede justificado que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido o que ésta queda satisfecha por otro medio.

7. En cualquier uso comunitario se podrán admitir las infraestructuras de transportes con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso comunitario, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo, sin que en ningún caso desvirtúe la condición de servicio comunitario, así como las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

8. En los espacios libres se podrán admitir las edificaciones destinadas a usos culturales, así como a servicios propios del espacio libre (servicios de mantenimiento y limpieza) y a servicios auxiliares al espacio, tales como terciarios (terrazas, quioscos, puestos de prensa, y similares) y deportivos, en este último caso exclusivamente al aire libre mediante instalaciones deportivas descubiertas. Dichas edificaciones contarán con una superficie máxima justificada en función del uso a implantar, sin que en ningún caso la superficie ocupada y altura puedan ser superiores a la establecida en la zona tipológica en que se localice o, en su caso, en la ficha correspondiente.

9. En los espacios libres se podrán admitir las infraestructuras de servicios básicos, exclusivamente habiéndose presentado por la empresa suministradora informe previo en el que se justifique su necesidad y compatibilidad en cuanto a la localización, argumentando las causas de la inexistencia de otra solución para la ubicación de las mismas en otro lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Asimismo, se podrán admitir las infraestructuras de transporte con destino a aparcamientos en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios libres.

CAPÍTULO 7. USO INFRAESTRUCTURAS

Artículo 7.7.1. Definición

El uso infraestructuras comprende las construcciones e instalaciones, de titularidad pública o privada, necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura del municipio, incluyendo las infraestructuras de servicios básicos y las infraestructuras de transportes y comunicaciones.

Artículo 7.7.2. Categorías

1. Dentro del uso infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Infraestructuras de servicios básicos, tales como saneamiento y depuración, abastecimiento, gestión de residuos, energía o telecomunicaciones, entre otras, con las subcategorías previstas en el apartado 2 del presente artículo.
 - b) Infraestructuras de transportes y comunicaciones, tales como aeropuertos, red viaria, aparcamientos, estaciones de servicio e inspección técnica de vehículos, con las subcategorías previstas en el apartado 3 del presente artículo.
2. Dentro de la categoría de servicios básicos prevista en la letra a) del apartado anterior, se distinguen las siguientes subcategorías:
 - a) Infraestructuras de abastecimiento: son las destinadas a la captación y producción de agua (plantas desaladoras, pozos, galerías, etc.), distribución (red de transporte, red de aducción, red de regenerada, etc.) y almacenamiento de agua (depósitos, etc.).
 - b) Infraestructuras de saneamiento y pluviales: son las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas (fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras y emisarios, etc.).
 - c) Infraestructuras de energía eléctrica: son las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad (central térmica, central de producción de energías renovables, generadores eléctricos, líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión, subestaciones de transformación, centros de transformación y transformadores, etc.).
 - d) Infraestructuras de telecomunicaciones: son las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos (centrales primarias de comunicación, centros troncales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas troncales terrestres, líneas secundarias, etc.).
 - e) Infraestructuras de gestión de residuos: son las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de residuos (salvo las de

saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

3. Dentro de la categoría de transportes y comunicaciones prevista en la letra b) del apartado 1 del presente artículo, se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Infraestructuras viarias: comprende los espacios de uso y dominio público reservados a la circulación de personas, vehículos y algún modo o tipo de transporte por carretera, tales como los sistemas de transporte colectivo, carriles específicos para guaguas, carriles para bicicletas, zonas de aparcamientos en las vías, etc., así como cualquier otro uso relacionado con la infraestructura viaria.

b) Infraestructuras de transporte terrestre: son las destinadas a dar servicios a los vehículos de transporte por carretera, diferenciándose las siguientes:

1º Estaciones de servicio: comprende las instalaciones habilitadas para el suministro de combustibles y carburantes a vehículos.

2º Inspección técnica de vehículos (ITV): son los espacios destinados a la inspección técnica de los vehículos.

3º Aparcamientos: comprende las instalaciones destinadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

c) Infraestructuras de transporte aéreo (aeropuerto y sus instalaciones): son las zonas de tierra dotadas de instalaciones y equipos que permitan principalmente la recepción de aeronaves, su carga y descarga, y el almacenamiento, recepción y entrega de mercancías, el embarque y desembarque de pasajeros, así como cualquier otro uso relacionado con el transporte aéreo.

Artículo 7.7.3. Condiciones de admisibilidad y compatibilidad

1. El uso infraestructuras estará condicionado, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Normativa y en el planeamiento insular y territorial, por las determinaciones, limitaciones y prohibiciones que se establezcan en la legislación urbanística y sectorial aplicable por razón de la materia.

2. Dada la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, toda actuación referida a infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimización de impactos medioambientales. A tales efectos, en toda planificación o proyecto de infraestructuras primará aquella que redunde en una mayor integración paisajística y ambiental, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes razonables de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender muy especialmente a las condiciones de diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el

que se implante, y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 25.3 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, no podrán realizarse obras en la zona de dominio público de las carreteras sin previa autorización del titular de la misma.

5. Las parcelas destinadas a albergar usos de infraestructuras de servicios básicos, tales como recogida selectiva de residuos, estaciones transformadoras, depósitos de agua de abasto o depuradoras, entre otros, deberán estar localizadas en lugares que generen el menor impacto, procurando el tratamiento de estos espacios de manera adecuada y ajardinándolos en la medida de lo posible. Su acceso será restringido en caso de poder ocasionar riesgos para la salud o la seguridad de las personas, y su vallado irá acompañado de vegetación o, en su caso, de elementos de filtro visual y/o acústico, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate.

6. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo, por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación.

7. Todo viario peatonal, entendido como aquel destinado específicamente al tránsito de personas, deberá cumplir con una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros, salvo en las zonas consolidadas, en las que la anchura libre de paso resultante no podrá ser inferior a 1,50 metros. Con respecto a los viarios rodiales, entendidos como aquellos destinados al tránsito compartido de personas y vehículos, deberán cumplir con una anchura libre de paso no inferior a 3,50 metros, a excepción de los rodiales preexistentes, cuya anchura libre de paso no podrá ser inferior a 3 metros.

8. Las estaciones de servicio estarán ubicadas junto a las vías principales de acceso al municipio, y no en el interior de la trama urbana de los núcleos consolidados. El uso de las estaciones de servicio estará condicionado, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Normativa y en el planeamiento de rango superior, a las determinaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la legislación sectorial de aplicación por razón de la materia.

TÍTULO 8. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PARCELA Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.1.1. Parcela

1. Parcela es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización, y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.
2. Se entiende por parcela edificable aquella comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales y características geométricas establecidas para la parcela mínima o parcela residual, según proceda.
3. Parcela mínima es aquella que se establece como mínima para que una parcela pueda ser edificable en virtud de su superficie y características geométricas.
4. A efectos de la definición geométrica de la parcela mínima se establece, además de su superficie, el frente mínimo de fachada y el fondo edificable. Se entiende por fondo edificable la distancia entre la fachada interior y la alineación exterior de la parcela, medida perpendicularmente. Excepcionalmente, en caso de edificaciones que den a tres calles, se podrá excluir el cumplimiento del parámetro de fondo edificable.
5. No podrán realizarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima. Asimismo, estos actos de división de fincas y las agregaciones o agrupaciones no se admitirán cuando formen parte de un proyecto de reparcelación. Las actuaciones anteriores solo se permitirán cuando las parcelas resultantes cuenten con acceso rodado directo desde viales públicos. En todo caso, las actuaciones señaladas precisan el previo otorgamiento de licencia urbanística.
6. En los núcleos de población se prohíben las agrupaciones que configuren un patio de manzana cerrado en todo su contorno. La separación entre bloques será igual a la altura de edificación y como mínimo cinco metros.
7. Se entiende por parcela residual aquella parcela de dimensiones inferiores a la mínima, que por tener sus linderos laterales y trasero consolidados por la edificación, o por vía o espacio libre público, no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas, pudiendo ser edificable cuando sea posible cumplir las restantes normas y condiciones vigentes, con una edificabilidad proporcional al solar existente.

Artículo 8.1.2. Solar

Solar es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que esté dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 8.1.3. Unidad apta para la edificación

1. Unidad apta para la edificación es el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

2. Se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella que, no cumpliendo las condiciones de unidad apta para la edificación definidas por la presente Normativa, se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Aquellas cuyas dimensiones son resultado de parcelación aprobada por el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación del presente PGOs.
- b) Aquellas que no puedan ampliar las dimensiones por tener edificaciones consolidadas en sus linderos o estar rodeadas por vía o espacio libre público.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y de forma excepcional, cuando en la unidad apta para la edificación residual resulte imposible el cumplimiento de uno de los parámetros, el Ayuntamiento podrá establecer las condiciones urbanísticas aplicables a la misma, debiéndose cumplir además con la legislación sectorial de aplicación en función del uso a implantar en la misma.

Artículo 8.1.4. Linderos

1. Se entiende por lindero las líneas perimetrales que delimitan una parcela o unidad apta para la edificación, y las distinguen de sus colindantes.
2. Se entiende por lindero frontal, el que delimita la parcela o unidad apta para la edificación con la vía o espacio libre público a que dé frente. Se entiende por lindero posterior, el opuesto al frontal, y por linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas o unidades aptas para la edificación con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, y cumplirán las condiciones específicas de la zona tipológica de aplicación.

Artículo 8.1.5. Alineaciones y rasantes

1. Alineación oficial es la línea señalada para establecer el límite que separa los suelos destinados a parcelas, viales o espacios libres, todos ellos entendidos de carácter público, del resto, quedando fijadas como tales en los planos de ordenación del presente PGOs, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.
2. Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas a las que dan frente las parcelas edificables o unidades aptas para la edificación, quedando fijada como tales en los planos de ordenación del presente PGOs, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.
3. Cuando un solar o unidad apta para la edificación tenga dos o más rasantes, por ser colindante a dos o más calles o espacios libres públicos, todas ellas serán consideradas como oficiales, debiendo la edificación adecuarse a esta circunstancia.
4. Rasante natural o cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 8.1.6. Referencias de la edificación

1. Cerramiento es la cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela o unidad apta para la edificación.
2. Plano de fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.
3. Línea de fachada es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
4. Medianera es el paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela o unidad apta para la edificación de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 8.1.7. Posición de la edificación

A efectos de posición, la edificación se podrá encontrar en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Alineada a vial, cuando la línea de fachada es coincidente con la alineación oficial de la parcela o unidad apta para la edificación.
- b) Retranqueada, cuando la línea de fachada es interior a la alineación oficial.

Artículo 8.1.8. Retranqueo

1. El retranqueo es la separación que, de acuerdo con las determinaciones de cada zona tipológica, debe guardar la edificación respecto a un lindero de la parcela o unidad apta para la edificación. Esta franja de terreno libre privado, e interior a la parcela o unidad apta para la edificación se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos sus puntos.

2. Los retranqueos quedan delimitados en las determinaciones establecidas para cada zona tipológica en la presente Normativa, todo ello sin perjuicio de los retranqueos que deriven del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

3. Como norma general, los retranqueos no podrán ser ocupados sobre o bajo rasante, salvo donde se permitan construcciones de servicios del edificio y, en su caso, de conformidad con las ordenanzas. Asimismo, los retranqueos podrán ser ocupados en los casos en los que sea necesario en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación según el uso a que se destine la parcela o unidad apta para la edificación. En cuanto a la ocupación en sótanos y semisótanos, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 8.2.6 de la presente Normativa.

4. Con carácter general, no se permite la apertura de huecos en paredes medianeras con parcelas colindantes, debiendo atenderse a lo establecido en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 8.2.1. Superficie ocupada máxima y coeficiente de ocupación**

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela o unidad apta para la edificación viene determinada en la zona tipológica de aplicación, bien directamente con la fijación del coeficiente de ocupación, o bien indirectamente mediante la conjunción de las condiciones de posición, ocupación y aprovechamiento.

2. A efectos de ocupación se considerará la envolvente de la edificación, excluidos los cuerpos volados abiertos.

3. Las piscinas no computarán a efectos de superficie ocupada.
4. El coeficiente de ocupación es el resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación, expresado mediante un porcentaje de ocupación.
5. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación que no puede ser superado. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la aplicación de la zona tipológica correspondiente resultase una ocupación menor, será este último valor el que le sea de aplicación.

Artículo 8.2.2. Superficie edificable máxima y coeficiente de edificabilidad

1. La superficie edificable máxima para cada parcela o unidad apta para la edificación viene determinada en las zonas tipológicas bien directamente mediante el valor absoluto determinado en metros cuadrados construibles o la fijación del coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente mediante la conjunción de las condiciones de posición, ocupación y volumen.
2. El coeficiente de edificabilidad es el resultado de dividir la superficie edificable máxima entre la superficie total de la parcela o unidad apta para la edificación. El producto de la superficie total de parcela o unidad apta para la edificación por el coeficiente de edificabilidad da como resultado la superficie edificable máxima.
3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, bien como edificabilidad bruta, aplicable sobre la superficie total de un ámbito o sector incluyendo tanto las parcelas edificables como aquellos suelos que han de quedar libres, o bien como edificabilidad neta, aplicable sobre superficies de parcelas edificables o unidades aptas para edificación de la que se ha deducido la superficie de los suelos que han de quedar libres.
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación que no puede ser superado en cada parcela o unidad apta para la edificación. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la aplicación de la zona tipológica correspondiente resultase una edificabilidad menor, será este último valor el que le sea de aplicación.

Artículo 8.2.3. Superficie edificada

1. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los espacios en sótano y semisótano destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos, almacenes y cuartos de instalaciones.

4. Los cuerpos volados, entendiéndose como tales aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc., computarán como superficie edificada en un porcentaje del 100 % de sus dimensiones si son cuerpos volados cerrados, en un 50% si son semiabiertos, y no computarán si son abiertos:

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos los lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, debiendo estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, siendo la dimensión máxima de vuelo la que se establezca para su ámbito de ordenación, o en su defecto 1 metro, siendo considerados volúmenes.

b) Son cuerpos volados semiabiertos los que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 50% de su perímetro (los que alcancen este porcentaje se considerarán cerrados), incluyendo en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc., siendo considerado volúmenes.

c) Son cuerpos volados abiertos los que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc., por lo que no tendrán consideración de volumen.

5. El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real, a excepción de las pérgolas, que no computarán cuando estén abiertas al menos en dos de sus lados. Las pérgolas realizadas con materiales ligeros, fácilmente desmontables, y abiertas en todos sus lados no tendrán consideración de volumen.

Artículo 8.2.4. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, la cual puede estar expresada en número de plantas o unidades métricas. De estar expresada en unidades métricas se distingue entre:

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

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbrera más alta del edificio.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

3. En todo caso, la altura máxima de la edificación incluirá todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

4. La altura en metros establecida en las correspondientes zonas tipológicas hace referencia a la altura de cornisa, salvo que se indique específicamente.

5. Las plantas bajas porticadas computarán a efectos de altura.

6. Los semisótanos computarán en la medición de la altura máxima en metros.
7. Los sótanos no computarán como planta a efecto del número total de éstas.
8. La entreplanta no contará como planta a efectos del número total de éstas. Se permitirá la entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil del local.
9. Cuando la edificación sea escalonada o en ladera, el número de plantas se medirá de la siguiente manera:
 - a) En edificaciones escalonadas, el número de plantas se medirá según la vertical por cualquier punto del terreno, excluyendo el sótano o semisótano cuando éste no compute.
 - b) En edificaciones en ladera, el número de plantas se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de ésta es superior a 20 metros, la medición de alturas se realizará en tramos de 20 metros de longitud máxima.
10. Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de 1,20 metros por debajo del alero.
11. En los suelos incluidos en el estudio aeronáutico del presente PGOs, representados gráficamente en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa, serán de aplicación las alturas y elevaciones totales recogidas en la siguiente tabla, alturas y elevaciones en las que se incluyen todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

SUELOS REMITIDOS A ESTUDIO AERONÁUTICO			
ID	PARCELAS	ALTURA (M)	ELEVACIÓN TOTAL (MSMM)
SRAR-01 MZ-A01	-	4.00	278.00
SUCO-01-SB-A01	A	9.00	286.00
	B	9.00	291.00
	C	9.00	288.00
	D	9.00	288.00
	E	9.00	277.00
	F	9.00	276.00
	G	9.00	278.00
	H	9.00	282.00
	I	9.00	260.00
SUCO-01-SB-A02	A	9.00	307.00
	B	9.00	306.00
	C	9.00	300.00

	D	9.00	293.00
	E	9.00	290.00
	F	9.00	291.00
	G	9.00	297.00
	H	9.00	278.00
SUCO-01-SB-A03	A	9.00	302.00
	B	9.00	304.00
	C	9.00	309.00
	D	9.00	324.00
	E	9.00	311.00
	F	9.00	313.00
SUNCO-03 SB	A	9.00	263.00
	B	9.00	260.00
	C	9.00	246.00
SUCO-01 MB-A01	A	9.00	288.00
	B	9.00	282.00
	C	9.00	277.00
SUCO-01 MB-A02	A	9.00	310.00
	B	9.00	281.00
SRAR-01 MB-A01	A	4.00	329.00
	B	4.00	326.00
	C	4.00	325.00
	D	4.00	314.00
SRAR-02 MB-A01	A	4.00	303.00
	B	4.00	294.00
	C	4.00	290.00
	D	4.00	286.00
SRAR-02 MB-A02	A	4.00	286.00
	B	4.00	276.00
	C	4.00	276.00
SUCO-01 GU-A01	A	9.00	202.00
	B	9.00	179.00
	C	9.00	169.00
	D	9.00	199.00
SRAR-01 GU-A01	A	4.00	172.00
	B	4.00	165.00
	C	4.00	166.00
	D	4.00	172.00
	E	4.00	169.00
	F	4.00	162.00
	G	4.00	136.00
	H	4.00	143.00
	I	4.00	134.00

	J	4.00	137.00
	K	4.00	126.00
	L	4.00	111.00
	M	4.00	115.00
	N	4.00	97.00
	O	4.00	154.00
SRAR-03 GU	-	4.00	201.00
SRAR-04 GU	-	4.00	188.00

Artículo 8.2.5. Medición de alturas

1. Para la medición de altura en edificaciones en esquina se tomará la altura mayor correspondiente, pudiendo continuar con esta altura por la calle de menor altura permitida, una longitud igual a vez y media de la altura permitida por la calle principal. A partir de dicha longitud habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor altura permitida, debiendo tratar como fachada el muro que quede al descubierto.
2. Para la medición de alturas en edificaciones con fachadas opuestas a viales de diferentes alturas se tomará para cada calle la altura correspondiente, limitándose la altura de la edificación en el centro del solar por los planos de 45 grados sobre los forjados de la última planta correspondiente a cada calle. Si el plano a 45 grados sobre la altura de la calle de menor ancho, determina en su intersección con la fachada opuesta una altura menor de la permitida en ella, se autoriza a mantener ésta última en una profundidad máxima de 8 metros.
3. Para la medición de alturas de una edificación que tenga fachadas a una plaza y a otros viales públicos, se tomará como altura máxima del edificio la correspondiente a la fachada del viario de mayor altura, de acuerdo con la zona tipológica en la que se encuentre la edificación.
4. Cuando la edificación deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.
5. En todo caso, la altura máxima de las edificaciones regulada en este artículo y en el anterior, estará limitada, cuando corresponda, por las afecciones aeronáuticas que resulten de aplicación.

Artículo 8.2.6. Edificación bajo rasante

1. Se permitirán las edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes formatos:
 - a) Planta sótano: es aquella en la que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo a nivel o por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio o por debajo de la cota de planta baja del edificio. No se permitirá la ventilación directa a vía pública y no podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. Se permitirán, en todo caso, los

usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas e instalaciones, así como el uso comercial y de hostelería y restauración vinculado a la planta baja, si dichos usos están previstos como compatibles en la zona tipológica de aplicación.

b) Planta semisótano: es aquella que teniendo su cota de pavimento terminado por debajo de la rasante de la acera colindante que sirve de referencia para la medición de la altura del edificio, tiene a su vez la cara inferior de forjado de techo a una altura igual o inferior a 1,30 metros con respecto de la rasante de la acera o de la cota de la planta baja. Se permitirán, en todo caso, los usos de garaje, trastero y cuarto de máquinas e instalaciones, así como el uso comercial y de hostelería y restauración y el uso terciario en la categoría de oficinas, si dichos usos están previstos como compatibles en la zona tipológica de aplicación.

2. En la zona industrial, las edificaciones bajo rasante serán las siguientes:

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

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

3. La altura libre interior de las edificaciones por debajo de la rasante no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2,30 metros.

4. Los semisótanos no sobrepasarán la superficie ocupada por la edificación principal. Con carácter general, los sótanos podrán sobrepasar la superficie ocupada por la edificación principal, ocupando bajo rasante el resto de la parcela o de la unidad apta para la edificación, siempre y cuando se destinen a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos, almacenes y cuartos de instalaciones.

TÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Definición de zonas tipológicas y zonas aplicables

1. El presente PGOs distingue las siguientes zonas tipológicas y zonas aplicables dentro del término municipal:

a) Zona tipológica aplicable en las zonas verdes públicas (ZVP).

b) Zonas tipológicas aplicables a los asentamientos rurales:

1º Zona tipológica 0 (ZT_{AR} 0).

2º Zona tipológica 200 (ZT_{AR} 200).

3º Zona tipológica 500 (ZT_{AR} 500).

4º Zona tipológica 1.000 (ZT_{AR} 1.000).

5º Zona tipológica 2.000 (ZT_{AR} 2.000).

c) Zonas tipológicas aplicables a los núcleos de población:

1º Zonas San Bartolomé:

1) Zona tipológica 0 (ZTSB 0).

2) Zona tipológica 1 (ZTSB 1).

3) Zona tipológica 2 (ZTSB 2).

4) Zona tipológica 3 (ZTSB 3).

5) Zona tipológica 4 (ZTSB 4).

6) Zona tipológica 5 (ZTSB 5).

7) Zona tipológica 6 (ZTSB 6).

2º Playa Honda:

1) Zona tipológica 0 (ZT_{PH} 0).

2) Zona tipológica 1 (ZT_{PH} 1).

- 3) Zona tipológica 2 (ZT_{PH} 2).
- 3º Güime:
 - 1) Zona tipológica 0 (ZT_{GU} 0).
 - 2) Zona tipológica 1 (ZT_{GU} 1).
 - 3) Zona tipológica 2 (ZT_{GU} 2).
 - 4) Zona tipológica 3 (ZT_{GU} 3).
 - 5) Zona tipológica 4 (ZT_{GU} 4).
 - 6) Zona tipológica 5 (ZT_{GU} 5).
- 4º Montaña Blanca:
 - 1) Zona tipológica 0 (ZT_{MB} 0).
 - 2) Zona tipológica 1 (ZT_{MB} 0).
- d) Zonas aplicables en la zona industrial:
 - 1º Zona I - Terciaria (ZI-T).
 - 2º Zona II - Industrial (ZII-I).
 - 3º Zona III - Residencial (ZIII-R).
 - 4º Zonas aplicables a los sectores de suelo urbanizable localizados en la zona industrial (SUNOR-01 PH y SUNOR-02 PH):
 - 1) Zona IV - Terciaria (ZIV-T).
 - 2) Zona V - Industrial (ZV-I)).

2. Las condiciones aplicables a las diferentes zonas tipológicas y zonas señaladas en el apartado anterior se establecen en los Capítulos 2 a 5 del presente Título.

Artículo 9.1.2. Definición de parcelas específicas

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el presente PGOs distingue además unas condiciones particulares de la edificación aplicables de manera singular a la parcela específica del “Centro de Salud de Playa Honda”, delimitada con las siglas “SL-CO-03* PH” en los planos de ordenación pormenorizada:

2. Las condiciones aplicables a la parcela específica del “Centro de Salud de Playa Honda” se establecen en el Capítulo 6 del presente Título.

Artículo 9.1.3. Otras condiciones particulares

Además de las condiciones específicas de cada zona tipológica, se deberá atender a las condiciones establecidas en el “*Fichero de ordenación*” de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TIPOLOGICA APLICABLE A LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS**Artículo 9.2.1. Zona tipológica zona verde pública (ZVP)**

1. Son parcelas destinadas a usos comunitarios en su categoría de espacio libre (EL).
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: la adecuada al uso.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta de los usos complementarios: 0,10 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
 - d) Retranqueos: 2 metros.
3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.
4. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: uso comunitario en su categoría de espacio libre (EL).
 - b) Usos complementarios: uso terciario en las subcategorías de local comercial y local de oficina, así como en la categoría de hostelería y restauración, uso comunitario en cualquiera de sus categorías con la edificabilidad permitida en la letra b) del apartado anterior, y uso infraestructuras.
 - c) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico, uso industrial, uso terciario excepto las subcategorías de local comercial y local de oficina, y en la categoría de hostelería y restauración, y uso comunitario excepto en las categorías de deportivo y espacio libre.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS APLICABLES A LOS ASENTAMIENTOS RURALES**Artículo 9.3.1. Condiciones Generales**

1. En los asentamientos rurales de San Bartolomé serán condiciones comunes aplicables a las diferentes zonas tipológicas, las siguientes:
 - a) Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los planos de ordenación pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de viario.

- b) Se evitará la repetición de viviendas iguales, siendo específico el tratamiento de cada unidad.
- c) Todas las edificaciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
- d) Se permite la instalación de aljibe con reserva para 10 días.
- e) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.1.3 de la presente Normativa, se entiende por unidad apta para la edificación residual aquella cuya superficie sea como máximo un 10% inferior a la establecida para la correspondiente zona tipológica como unidad apta para la edificación.
- f) En parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como unidad mínima para la edificación localizada en los asentamientos rurales podrán implantarse edificaciones destinadas a usos dotacionales si así lo considera la Administración para el correcto desarrollo del asentamiento.
- g) En las parcelas situadas en asentamientos rurales cuyo título de propiedad supere la superficie de unidad apta para la edificación correspondiente a cada zona tipológica que, al verse afectadas parcialmente por el trazado de un vial o calle previsto por el planeamiento municipal, resulte disminuida sin cumplir con la superficie mínima exigida, podrán otorgarse licencias de obras cuando se cumpla con los siguientes requisitos:
- 1º Cesión al Ayuntamiento de San Bartolomé de la superficie de suelo destinado a vial o calle con las infraestructuras, instalaciones y servicios legalmente exigidos que ha de ejecutar, a su costa, la persona propietaria.
 - 2º Que los servicios municipales emitan informe técnico donde se concluya que el resto de la parcela no está afectada por el trazado del vial o calle, cumpla con el resto de condiciones de edificación establecidas para cada zona tipológica con excepción de la superficie mínima. Los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación se computarán sobre la parcela neta.
- h) En todo caso, la altura máxima de las edificaciones estará limitada, en su caso, por las afecciones aeronáuticas que resulten de aplicación.
2. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial en la subcategoría de vivienda unifamiliar aislada, así como de vivienda unifamiliar pareada pero en este segundo caso exclusivamente en la Zona tipológica 200 (ZT_{AR} 200) y limitado a las viviendas preexistentes.

- b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, uso terciario en las subcategorías de local comercial y despacho profesional, uso comunitario, y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso turístico en la subcategoría de hotel rural y casa rural de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico excepto en la subcategoría de hotel rural y casa rural, uso industrial excepto en la subcategoría de industria artesanal, uso terciario excepto en las subcategorías de local comercial y despacho profesional.
3. Las edificaciones que se encuentren a 200 metros de los límites exteriores de los asentamientos rurales y, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 apartado 2 de la LSENPC formen parte del núcleo de población, estarán a lo establecido en el régimen previsto en el artículo 4.1.3 de la presente Normativa.

Artículo 9.3.2. Zona tipológica 0 (ZT_{AR} 0)

- 1. Se corresponde con las parcelas de carácter institucional destinadas para usos comunitarios en asentamientos rurales.
- 2. Los parámetros edificatorios se corresponderán con los que resulten de aplicación en el asentamiento rural en el que se localice esta zona tipológica.

Artículo 9.3.3. Zona tipológica 200 (ZT_{AR} 200)

- 1. Se corresponde con las unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 200 m².
- 2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada, así como vivienda unifamiliar pareada, en este segundo caso limitado a las viviendas preexistentes.
 - b) Unidad apta para la edificación mínima: 200 m².
 - c) Altura de la edificación y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el "Anexo 0. Alturas y cotas máximas" de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 50% de la unidad apta para la edificación.
 - e) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²c/ m²s.
 - f) Retranqueos: 3 metros a vial y 2 metros a linderos.
 - g) Frente mínimo: 10 metros.

Artículo 9.3.4. Zona tipológica 500 (ZT_{AR} 500)

1. Se corresponde con las unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 500 m².
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Unidad apta para la edificación mínima: 500 m².
 - c) Altura de la edificación y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 40% de la unidad apta para la edificación.
 - e) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,40 m²c/ m²s.
 - f) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
 - g) Frente mínimo: 15 metros.

Artículo 9.3.5. Zona tipológica 1.000 (ZT_{AR} 1.000)

1. Se corresponde con las unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 1.000 m².
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Unidad apta para la edificación mínima: 1.000 m².
 - c) Altura de la edificación y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 20% de la unidad apta para la edificación.
 - e) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,20 m²c/ m²s.
 - f) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
 - g) Frente mínimo: 20 metros.

Artículo 9.3.6. Zona tipológica 2.000 (ZT_{AR} 2.000)

1. Se corresponde con las unidades aptas para la edificación, con una superficie mínima de 2.000 m².
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.

- b) Unidad apta para la edificación mínima: 2.000 m².
- c) Altura de la edificación y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
- d) Ocupación máxima: 10% de la unidad apta para la edificación.
- e) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,10 m²c/ m²s.
- f) Retranqueos: 5 metros a vial y 5 metros a linderos.
- g) Frente mínimo: 20 metros.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS TIPOLOGICAS APLICABLES A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Artículo 9.4.1. Disposiciones generales

1. Los núcleos de población de San Bartolomé estarán sometidos a las condiciones establecidas en el presente Capítulo para las diferentes zonas tipológicas. Los núcleos de población son los siguientes:

- a) San Bartolomé.
- b) Playa Honda.
- c) Güime.
- d) Montaña Blanca.

2. En todo caso, la altura máxima de las edificaciones de los núcleos de población del apartado anterior, estará limitada, en su caso, por las afecciones aeronáuticas que resulten de aplicación.

3. En los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6.1.2 y en el apartado 6 del artículo 7.2.3 de la presente Normativa, las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en todo caso, al uso residencial asignado, no permitiéndose la aplicación de usos alternativos al mismo.

Sección 1ª. Zonas tipológicas generales aplicables en San Bartolomé

Artículo 9.4.2. Zona tipológica 0 (ZT_{SB} 0)

- 1. Se corresponde con los terrenos de carácter institucional ocupados o destinados para usos comunitarios.
- 2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: la adecuada al uso.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta:

- 1° Uso comunitario en su categoría de deportivo: 0,50 m²c/ m²s.
 - 2° Restantes usos comunitarios (excepto deportivo y espacio libre): 1 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso excepcionales y previo acuerdo municipal, se podrá llegar a las 4 plantas.
 - d) Ocupación: 50%.
 - e) Retranqueos: libres.
 - f) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.
 4. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: uso comunitario.
 - b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, cuando así lo requiera el carácter de las actividades a desarrollar en ellos, uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar, cualquier otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal, y uso infraestructuras con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.
 - c) Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico y uso industrial salvo en la subcategoría de industria artesanal.

Artículo 9.4.3. Zona tipológica 1 (ZT_{SB} 1)

1. Se corresponde con la zona de alta densidad edificatoria.
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: vivienda unifamiliar y colectiva en hilera o pareada, teniendo al menos dos planos coincidentes con los linderos laterales y su fachada alineada a vial.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,70 m²c/ m²s.

- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros a cualquier rasante, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 100% en planta baja, 80% en planta alta.
 - e) Retranqueos: la edificación estará alineada a vial en planta baja. Se entiende que cumple dicha condición si lo hacen al menos 2/3 del frente de fachada, debiendo el tercio restante tener un retranqueo mínimo de 1,50 metros.
 - f) Parcela mínima: 150 m².
 - g) Frente mínimo: 7 metros.
 - h) Fondo edificable: 30 metros.
 - i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en la subcategoría de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial excepto en la subcategoría de industria artesanal.
4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, cuando como resultado de los parámetros establecidos, en una misma manzana se establezcan varias zonas tipológicas, la edificación deberá retranquearse como mínimo 2 metros con respecto a linderos que sean comunes con otra zona que requiera separación a linderos. Las fachadas resultantes del retranqueo deberán tratarse con las mismas condiciones de composición y estética que la fachada principal.

Artículo 9.4.4. Zona tipológica 2 (ZT_{SB} 2)

1. Parámetros edificatorios:
- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²c/ m²s.

- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.
 - d) Ocupación máxima: 50%.
 - e) Retranqueos: 3 metros a lindero frontal y 2 metros al resto de linderos.
 - f) Parcela mínima: 200 m².
 - g) Frente mínimo: 10 metros.
 - h) Longitud máxima de fachada: 20 metros.
 - i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
2. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.5. Zona tipológica 3 (ZT_{SB} 3)

1. Parámetros edificatorios:
- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,25 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.

- d) Ocupación máxima: 25%, con las siguientes condiciones: mínimo del 75 % de la superficie total edificable en planta baja y máximo del 25 % de la superficie edificable en planta alta.
 - e) Retranqueos: 5 metros a vial y 3 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 500 m².
 - g) Frente mínimo: 15 metros.
 - h) Longitud máxima de fachada: 20 metros.
 - i) Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
 - j) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
2. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, edificio comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.6. Zona tipológica 4 (ZT_{SB} 4)

1. Parámetros edificatorios:
- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,25 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima y cota máxima: 1 planta y media o 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el "Anexo 0. Alturas y cotas máximas" de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima parcela: 25%.
 - e) Retranqueos de parcela: 5 metros a vial y 3 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 250 m².
 - g) Frente mínimo: 15 metros.

h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, edificio comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.7. Zona tipológica 5 (ZT_{SB} 5)

1. Esta zona tipológica se corresponde con los sectores y ámbitos de suelo de San Bartolomé.

2. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada o adosada.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: en los suelos ordenados, el establecido en la ficha correspondiente del “*Fichero de ordenación*”, y en los suelos no ordenados, el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
- c) Altura máxima: 2 plantas y 7 metros, pudiendo el correspondiente estudio aeronáutico limitar dicha altura sin sobrepasarla. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.
- d) Ocupación máxima: 40%. De la superficie total edificable, un mínimo del 65% se edificará en planta baja y un máximo del 35% en planta alta.
- e) Retranqueos: 3 metros a vial y 2 metros a linderos.
- f) Parcela mínima: 200 m².
- g) Frente mínimo: 10 metros.
- h) Longitud máxima de fachada: 20 metros en viviendas unifamiliares aisladas.
- i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el

Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

3. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.8. Zona tipológica 6 (ZT_{SB} 6)

1. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,40 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
- d) Ocupación máxima: 40%.
- e) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
- f) Parcela mínima: 500 m².
- g) Frente mínimo: 15 metros.
- h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.

- d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Sección 2ª. Zonas tipológicas en Playa Honda

Artículo 9.4.9. Zona tipológica 0 (ZT_{PH} 0)

1. Se corresponde con los terrenos de carácter institucional destinados para usos comunitarios.
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: la adecuada al uso.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta:
 - 1º Uso comunitario en su categoría de deportivo: 0,50 m²c/ m²s.
 - 2º Restantes usos comunitarios (excepto deportivo): 1 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso excepcionales y previo acuerdo municipal, se podrá llegar a las 4 plantas.
 - d) Ocupación: 50%.
 - e) Retranqueos: libres.
 - f) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.
4. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: uso comunitario.
 - b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, cuando así lo requiera el carácter de las actividades a desarrollar en ellos, uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar, cualquier otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal, y uso infraestructuras con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.
 - c) Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.

- d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico y uso industrial salvo en la subcategoría de industria artesanal.

Artículo 9.4.10. Zona tipológica 1 (ZT_{PH} 1)

1. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: vivienda unifamiliar y colectiva aislada, pareada o en pequeñas agrupaciones.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.
- d) Ocupación máxima: 50%. En planta alta se podrá edificar un máximo del 70% de la superficie construida en planta baja.
- e) Retranqueos: 3 metros a lindero frontal y 2 metros al resto de linderos. Se permite adosar 2 viviendas en parcelas independientes, con la condición de que el resultado formal sea el de una única edificación, por lo que requerirá la presentación de un proyecto conjunto. La construcción de cada una de las viviendas se podría realizar independientemente, siempre que se respeten las condiciones del proyecto. La planta alta deberá retranquearse de fachada principal como mínimo 3 metros con respecto a la alineación de la fachada delantera de la planta baja.
- f) Parcela mínima: 200 m².
- g) Frente mínimo: 10 metros.
- h) Longitud máxima de fachada: 30 metros.
- i) Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- j) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.

c) Usos alternativos: uso turístico de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, uso terciario y uso comunitario.

d) Usos prohibidos: uso industrial.

Artículo 9.4.11. Zona tipológica 2 (ZT_{PH} 2)

1. Parámetros edificatorios:

a) Tipología: viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Se permitirá desarrollar tipologías de viviendas adosadas a un lindero, en parcelas independientes, siempre que quede suficientemente garantizado que el resultado formal sea el de una edificación unitaria.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,50 m²c/ m²s.

c) Altura máxima y cota máxima: 1 planta y 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 5,50 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 4 metros de altura.

d) Ocupación máxima: 50%.

e) Retranqueos: la alineación a vial deberá situarse, como mínimo, a 3 metros. Los retranqueos a cualquier otro lindero serán de 2 metros.

Se permite adosar 2 viviendas en parcelas independientes, con la condición de que el resultado formal sea el de una única edificación, por lo que requerirá la presentación de un proyecto conjunto. La construcción de cada una de las viviendas se podría realizar independientemente, siempre que se respeten las condiciones del proyecto.

f) Al estar afectadas las manzanas que lindan al Paseo Marítimo por la Ley de Costas, en todo caso se deberá estar a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de dicha Ley.

g) Parcela mínima: 200 m².

h) Frente mínimo: 10 metros.

i) Longitud máxima de fachada: 30 metros.

j) Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

k) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la

Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso turístico de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, uso terciario y uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso industrial.

Sección 3ª. Zonas tipológicas en Güime

Artículo 9.4.12. Zona tipológica 0 (ZT_{GU} 0)

1. Se corresponde con los terrenos de carácter institucional destinados para usos comunitarios.

2. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: la adecuada al uso.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta:
 - 1º Uso comunitario en su categoría de deportivo: 0,50 m²c/ m²s.
 - 2º Restantes usos comunitarios (excepto deportivo): 1 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
- d) Ocupación: 50%.
- e) Retranqueos: libres.
- f) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.

4. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso comunitario.

- b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, cuando así lo requiera el carácter de las actividades a desarrollar en ellos, uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar, cualquier otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal, y uso infraestructuras con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.
- c) Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico y uso industrial salvo en la subcategoría de industria artesanal.

Artículo 9.4.13. Zona tipológica 1 (ZT_{GU} 1)

1. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.
- d) Ocupación máxima: 50%.
- e) Retranqueos: 3 metros a vial y 2 metros a linderos.
- f) Parcela mínima: 200 m².
- g) Frente mínimo: 10 metros.
- h) Longitud máxima de fachada: 30 metros.
- i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.

c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.

d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.14. Zona tipológica 2 (ZT_{GU} 2)

1. Parámetros edificatorios:

a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,25 m²c/ m²s.

c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.

d) Ocupación máxima: 25%. Se deberá edificar un mínimo del 75% de la superficie total edificable en planta baja y máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.

e) Retranqueos: 5 metros a vial y 3 metros a linderos.

f) Parcela mínima: 500 m².

g) Frente mínimo: 15 metros.

h) Longitud máxima de fachada: 30 metros.

i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: uso residencial.

b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.

c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.

d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.15. Zona tipológica 3 (ZT_{GU} 3)

1. Esta zona tipológica se corresponde con los sectores y ámbitos de suelo de Güime.
2. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: en los suelos ordenados, el establecido en la ficha correspondiente del “*Fichero de ordenación*”, y en los suelos no ordenados, el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
 - c) Altura de la edificación: 2 plantas, pudiendo el correspondiente estudio aeronáutico limitar dicha altura sin sobrepasarla.
 - d) Ocupación máxima: 40%. Se deberá edificar un mínimo del 75% de la superficie total edificable en planta baja y un máximo del 25% de la superficie edificable en planta alta.
 - e) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 500 m².
 - g) Frente mínimo: 15 metros.
 - h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.16. Zona tipológica 4 (ZT_{GU} 4)

1. Parámetros edificatorios:
 - a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,40 m²c/ m²s.

- c) Altura máxima y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 40%.
 - e) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 500 m².
 - g) Frente mínimo: 15 metros.
 - h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
2. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Artículo 9.4.17. Zona tipológica 5 (ZT_{GU} 5)

1. Parámetros edificatorios:
- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,20 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima y cota máxima: 1 planta o 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - d) Ocupación máxima: 20%.
 - e) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 1.000 m².
 - g) Frente mínimo: 20 metros.
 - h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el

Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:

- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial, y uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

Sección 4ª. Zonas tipológicas en Montaña Blanca

Artículo 9.4.18. Zona tipológica 0 (ZT_{MB} 0)

1. Se corresponde con los terrenos de carácter institucional destinados para usos comunitarios.

2. Parámetros edificatorios:

- a) Tipología: la adecuada al uso.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta:
 - 1º Uso comunitario en su categoría de deportivo: 0,50 m²c/ m²s.
 - 2º Restantes usos comunitarios (excepto deportivo): 1 m²c/ m²s.
 - 3º Usos complementarios: 1 m²c/ m²s.
- c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
- d) Ocupación: 50%.
- e) Retranqueos: libres.
- f) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.

4. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso comunitario.
 - b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, cuando así lo requiera el carácter de las actividades a desarrollar en ellos, uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar, cualquier otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal, y uso infraestructuras con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.
 - c) Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico y uso industrial salvo en la subcategoría de industria artesanal.

Artículo 9.4.19. Zona tipológica 1 (ZT_{MB} 1)

1. Parámetros edificatorios:
- a) Tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,75 m²c/ m²s.
 - c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas y 7 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera será de 9 metros, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el arranque de la cubierta en fachada los 7 metros de altura.
 - d) Ocupación máxima: 50%. Se podrá edificar en planta alta el 35 % de lo edificado en planta baja.
 - e) Retranqueos: 3 metros a vial y 2 metros a linderos.
 - f) Parcela mínima: 200 m².
 - g) Frente mínimo: 10 metros.
 - h) Longitud máxima de fachada: 30 metros.
 - i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, o en aquellas parcelas en las que no se pueda cumplir el parámetro de parcela mínima por haber cedido parte de la misma a viario público, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

2. Compatibilidad de usos:
 - a) Uso principal: uso residencial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario, uso comunitario y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso terciario excepto en las subcategorías de gran equipamiento comercial y edificio de oficinas, y uso comunitario.
 - d) Usos prohibidos: uso turístico, y uso industrial.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 9.5.1. Disposiciones Generales

1. Con carácter general, en la zona industrial se diferencian las siguientes zonas, cuyos parámetros se establecen en los artículos siguientes del presente Capítulo:
 - a) Zona I - Terciaria (ZI-T).
 - b) Zona II - Industrial (ZII-I).
 - c) Zona III - Residencial (ZIII-R).
2. Asimismo, en los sectores de suelo urbanizable localizados en zona industrial (SUNOR-01 PH y SUNOR-02 PH) se diferencian las siguientes zonas:
 - a) Zona IV - Terciaria (ZIV-T).
 - b) Zona V - Industrial (ZV-I)).
3. En todo caso, la altura máxima de las edificaciones estará limitada, en su caso, por las afecciones aeronáuticas que resulten de aplicación.

Artículo 9.5.2. Zona I - Terciaria (ZI-T)

1. La Zona I - Terciaria (ZI-T) es la destinada a albergar usos terciarios.
2. En la ZI-T resultan de aplicación los siguientes parámetros:
 - a) Tipología edificatoria: edificación aislada, pareada o en hilera.
 - b) Parcela mínima: 500 m².
 - c) Coeficiente de edificabilidad neta: el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
 - d) Altura de la edificación: 2 plantas o 7,5 metros sobre rasante y una altura máxima de coronación o de cumbrera de 10,5 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el "Anexo 0. Alturas y cotas máximas" de esta Normativa.

- e) Ocupación máxima: 85%.
 - f) Frente mínimo: 20 metros.
 - g) Retranqueos: 5 metros a vial.
 - h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso terciario.
 - b) Usos complementarios: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación, y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación, y uso infraestructuras.
 - d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico, uso industrial salvo en la categoría de almacén, y uso comunitario en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación.

Artículo 9.5.3. Zona II - Industrial (ZII-I)

1. La Zona II - Industrial (ZII-I) es la destinada a albergar usos industriales, debiendo desarrollarse en una tipología de edificación aislada.
2. En la ZII-I resultan de aplicación los siguientes parámetros:
 - a) Tipología edificatoria: edificación aislada.
 - b) Parcela mínima: 500 m².
 - c) Coeficiente de edificabilidad neta: el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
 - d) Altura de la edificación: 2 plantas o 7,5 metros sobre rasante y una altura máxima de coronación o de cumbre de 10,5 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
 - e) Ocupación máxima: 85%.
 - f) Frente mínimo: 20 metros.

- g) Retranqueos: 5 metros a vial.
 - h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso industrial.
 - b) Usos complementarios: uso terciario en la categoría de oficinas, uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación, y uso infraestructuras.
 - c) Usos alternativos: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación, y uso infraestructuras.
 - d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico, uso terciario salvo en la categoría de oficinas, y uso comunitario en las categorías de sanitario-asistencial y educativo de nueva implantación.

Artículo 9.5.4. Zona III - Residencial (ZIII-R)

1. La Zona III - Residencial (ZIII-R) es la destinada a albergar usos residenciales.
2. En la ZIII-R resultan de aplicación los siguientes parámetros:
 - a) Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Parcela mínima: 500 m².
 - c) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,25 m²c/ m²s.
 - d) Altura de la edificación: 1 planta o 3,50 metros sobre rasante, y una altura máxima de coronación o de cumbrera de 4 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el "Anexo 0. Alturas y cotas máximas" de esta Normativa.
 - e) Ocupación máxima: 25%.
 - f) Frente mínimo: 20 metros.
 - g) Retranqueos: 5 metros a vial y 3 metros a linderos, debiendo tratarse los espacios retranqueados con una banda perimetral de jardinería.

- h) El cerramiento perimetral de la parcela se debe realizar con muro ciego de 1,5 metros de altura y sobre éste un cerramiento ligero a base de malla metálica o celosía de 0,70 metros, que se mimetizará con el tratamiento vegetal del perímetro de la parcela.
- i) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
3. Compatibilidad de usos:
- a) Uso principal: uso residencial.
- b) Usos complementarios: uso industrial en la subcategoría de industria artesanal, uso terciario en la subcategoría de despacho profesional, uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo, y uso infraestructuras.
- c) Usos alternativos: uso comunitario y uso infraestructuras.
- d) Usos prohibidos: uso turístico, uso terciario excepto la subcategoría de despacho profesional y uso industrial excepto la subcategoría de industria artesanal.

Artículo 9.5.5. Zona IV - Terciaria (ZIV-T) y Zona V - Industrial (ZV-I): condiciones para los sectores de suelo urbanizable en zona industrial

1. En los sectores de suelo urbanizable localizados en zona industrial (SUNOR-01 PH y SUNOR-02 PH) serán de aplicación las condiciones previstas en el presente artículo (Zona IV - Terciaria y Zona V - Industrial).
2. La Zona IV - Terciaria (ZIV-T) es la destinada a albergar usos terciarios, debiendo desarrollarse en la tipología de edificación aislada, excepto las que su fachada frontal de a la LZ-2. Serán de aplicación las siguientes condiciones particulares:
- a) Coeficiente de edificabilidad neta: el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
- b) Altura máxima: 10,50 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el "Anexo 0. Alturas y cotas máximas" de esta Normativa.
- c) Ocupación: 60%.
- d) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
- e) Parcela mínima: 500 m².

- f) Frente mínimo: 20 metros.
- g) Longitud máxima de fachada: 50 metros a paralelas a carretera general y 100 metros las perpendiculares y paralelas a viario principal.
- h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.
- i) Compatibilidad de usos:
 - 1º Uso principal: uso terciario.
 - 2º Usos complementarios: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo, y uso infraestructuras.
 - 3º Usos alternativos: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo, y uso infraestructuras.
 - 4º Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico, uso industrial salvo en la categoría de almacén, y uso comunitario en las categorías de sanitario-asistencial y educativo.

3. La Zona V - Industrial (ZV-I) es la destinada a albergar usos industriales, debiendo desarrollarse en la tipología de edificación aislada. Serán de aplicación las siguientes condiciones particulares:

- a) Coeficiente de edificabilidad neta: el que determine el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de la aplicación del resto de parámetros, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.2 de la presente Normativa.
- b) Altura máxima: 10,50 metros, y en caso de estar incluido en el estudio aeronáutico del presente PGOs, las establecidas en el “Anexo 0. Alturas y cotas máximas” de esta Normativa.
- c) Ocupación: 60%.
- d) Retranqueos: 5 metros a vial y 2,5 metros a linderos.
- e) Parcela mínima: 500 m².
- f) Frente mínimo: 20 metros.
- g) Longitud máxima de fachada: 50 metros a paralelas a carretera general y 100 metros las perpendiculares y paralelas a viario principal.

h) En casos especiales de parcelas ya existentes donde no fuera posible cumplir una de las condiciones para su edificación, estas podrán ser edificadas previa autorización por el Ayuntamiento excepto en aquellos casos en los que se vulneran las servidumbres aeronáuticas, donde no se podrá aumentar la altura salvo acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

i) Compatibilidad de usos:

1º Uso principal: uso industrial.

2º Usos complementarios: uso terciario excepto en la categoría de comercial, uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo, y uso infraestructuras.

3º Usos alternativos: uso comunitario excepto en las categorías de sanitario-asistencial y educativo, y uso infraestructuras.

4º Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico, uso terciario en la categoría de comercial, y uso comunitario en las categorías de sanitario-asistencial y educativo.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELA ESPECÍFICA

Artículo 9.6.1. Parcela del Centro de Salud de Playa Honda

1. Se corresponde con la parcela del “*Centro de Salud de Playa Honda*”, delimitada con las siglas “*SL-CO-03* PH*” en los planos de ordenación pormenorizada.

2. Parámetros edificatorios:

a) Tipología: la adecuada al uso.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,50 m²c/ m²s.

c) Altura máxima y cota máxima: 2 plantas o 7 metros. En caso excepcionales y previo acuerdo municipal, se podrá llegar a las 4 plantas.

d) Ocupación: 75%.

e) Retranqueos: libres.

3. Condiciones de uso: todos los usos deben ser públicos.

4. Compatibilidad de usos:

a) Uso principal: uso comunitario en la categoría de Sanitario-Asistencial.

b) Usos complementarios: uso terciario que no desvirtúe la condición del uso principal y coadyuve al mismo según la funcionalidad propia de la actividad a desarrollar, cualquier

otra categoría de uso comunitario complementaria del uso principal, y uso infraestructuras con destino a aparcamientos, destinados exclusivamente a dar servicio a los usuarios del uso principal, ocupando una proporción adecuada a la superficie del mismo.

- c) Usos alternativos: cualquier otra categoría de uso comunitario.
- d) Usos prohibidos: uso residencial, uso turístico y uso industrial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Planeamiento de desarrollo en vigor

Los instrumentos de desarrollo definitivamente aprobados y en vigor, y en su caso, las iniciativas en curso de ejecución, continuarán rigiéndose por las disposiciones anteriores que les fueren de aplicación.

Segunda. Suelos urbanos no consolidados en ejecución (UA-1, UA-2, UA-3, UA-5 y UA-10)

Los suelos urbanos no consolidados correspondientes a las unidades de actuación UA-1, UA-2, UA-3, UA-5 y UA-10, al encontrarse en ejecución, continuarán rigiéndose por los parámetros y determinaciones establecidos en las Normas Subsidiarias y, en su caso, en las modificaciones de las mismas que les fueren de aplicación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Clasificación y calificación urbanísticas del Espacio Natural Protegido hasta la entrada en vigor de su instrumento de ordenación

1. En cumplimiento de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC, en tanto no se redacte el Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria, el suelo del término municipal de San Bartolomé incluido en el referido Espacio Natural Protegido se subcategoriza transitoriamente por el presente PGOs como suelo rústico de protección natural, con la excepción del suelo rústico de asentamiento rural ya delimitado y categorizado como tal en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Bartolomé, que se continuará regulando por lo establecido en las mismas.

2. Las determinaciones de ordenación del Plan Especial del Paisaje Protegido de La Geria desplazarán a las establecidas, con carácter transitorio y hasta la entrada en vigor del referido instrumento, por el presente PGOs.

Segunda. Bienes integrantes del Patrimonio Cultural

Las cartas y catálogos municipales, aprobadas definitivamente o en tramitación, estarán a lo establecido en el régimen transitorio de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

DISPOSICIONES FINALES**Única. Entrada en vigor**

En los términos previstos en el artículo 155.2 de la LSENPC, el PGOs de San Bartolomé entrará en vigor a los 15 días hábiles de la completa publicación en el boletín oficial correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva y de la presente Normativa.

ANEXO 0. Alturas y cotas máximas**ANEXO 1. Fichero de ordenación****ANEXO 2. Normativa Plan Parcial SAU-11****ANEXO 3. Normativa UA-4**