



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN JUAN DE LA RAMBLA

Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 28. III. 2004...



Patricia Galván Rodríguez

Aprobación Definitiva

Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural Tomo II



GesPlan
Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de San Juan de la Rambla



Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial y Medioambiente



Titulo VIII **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS**.....

CAPITULO I **DETERMINACIONES GENERALES**.....

Artículo 93. Definición de uso y sus condiciones 4

Artículo 94. Desarrollo y regulación de los usos 4

Artículo 95. Clasificación de los Usos 4

Artículo 96. Compatibilidad de usos 8

CAPITULO II **USO RESIDENCIAL**..... 8

Artículo 97. Definición del uso residencial..... 8

Artículo 98. Condiciones de servicios y ambientales 10

Artículo 99. Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas..... 10

Artículo 100. Condiciones para el uso residencial en residencia comunitaria 12

Artículo 101. Régimen de usos permitidos y autorizables en régimen de 12

Artículo 101. compatibilidad respecto al uso residencial..... 12

Artículo 102. Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial 12

CAPITULO III **USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL** 13

Artículo 103. Definición de los usos primarios 13

Artículo 104. Categorías de los usos primarios..... 13

Artículo 105. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola 15

Artículo 106. Categorías específicas y condiciones de uso ganadero 15

Artículo 107. Categorías y condiciones del uso extractivo..... 17

Artículo 108. Categorías y condiciones de los usos forestales 17

Artículo 109. Categorías específicas de los usos de conservación y mejora ambiental..... 18

Artículo 110. Categorías de esparcimiento en el medio natural..... 19

Artículo 111. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios..... 19

Artículo 112. Compatibilidad de usos con los primarios..... 19

CAPITULO IV **USOS INDUSTRIALES**..... 19

Artículo 113. Definición y situaciones..... 19

Artículo 114. Condiciones de instalación y de aislamiento 21

Artículo 115. Dimensiones de los locales industriales 22

Artículo 116. Dotaciones de los locales industriales 22

Artículo 117. Condiciones ambientales 23

Artículo 118. Condiciones de compatibilidad entre el uso industrial y el residencial 23

Artículo 119. Régimen de complementariedad respecto al uso industrial 23

Artículo 120. Residuos sólidos y líquidos..... 24

CAPITULO V **USOS TERCARIOS**..... 24

Artículo 121. Definición y categorías..... 24

sección 1º **Uso Comercial**..... 24

Artículo 122. Categorías del uso comercial..... 24

Artículo 123. Superficie de venta comercial..... 25

Artículo 124. Condiciones de implantación del uso comercial 25

Artículo 125. Circulación interior en los espacios de uso característico comercial 26

Artículo 126. Altura libre de pisos 26

Artículo 127. Aseos. 26

Artículo 128. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga 26

Artículo 129. Almacenaje de productos alimentarios 27

Artículo 130. Criterios normativos sobre la compatibilidad del uso comercial 27

Artículo 131. Régimen de complementariedad respecto al uso comercial 27

sección 2º **Uso de Hostelería y Restauración**..... 28

Artículo 132. Categorías específicas del uso de hostelería 28

Artículo 133. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de hostelería..... 28

sección 3º **Uso de Oficinas y Despachos Profesionales**..... 29

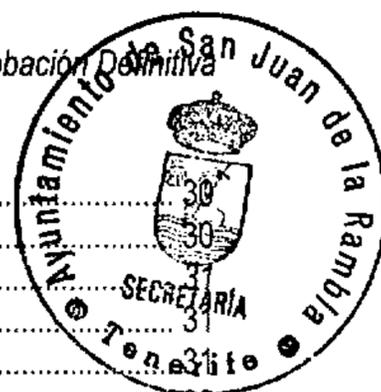
Artículo 134. Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas 29

Artículo 135. Comunicaciones..... 29

Artículo 136. Altura libre de pisos 30

Artículo 137. Aseos. 30

Artículo 138. Aparcamientos 30



Artículo 139.	Condiciones de los despachos profesionales.....	
Artículo 140.	Uso recreativo, de ocio y espectáculos.....	
<i>sección 4º Usos turísticos.</i>		
Artículo 141.	Definición.....	
Artículo 142.	Categorías del uso turístico.....	
Artículo 143.	Condiciones de implantación.....	32
Artículo 144.	Condiciones de implantación del turismo rural.....	33
Artículo 145.	Condiciones implantación del turismo especializado de naturaleza.....	33
Artículo 146.	Condiciones de implantación de los campamentos de turismo.....	34
Artículo 147.	Compatibilidad de usos con el uso turismo.....	34
Artículo 148.	Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural.....	34
Artículo 149.	Condiciones particulares de los establecimientos de turismo especializado.....	35
Artículo 150.	Condiciones particulares de los campamentos de turismo.....	35
<i>sección 5º Uso dotacional, dotacional comunitario y servicios públicos.</i>		
Artículo 151.	Definición y clasificación.....	36
Artículo 152.	Categorías de los usos dotacionales comunitarios.....	37
Artículo 153.	Condiciones de implantación.....	38
Artículo 154.	Condiciones del cambio de uso dotacional.....	38
Artículo 155.	Usos accesorios y complementarios: plazas de aparcamiento, carga y descarga.....	38
Artículo 156.	Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres.....	39
Artículo 157.	Parques urbanos.....	39
Artículo 158.	Espacios Libres.....	40
Artículo 159.	Áreas ajardinadas.....	40
Artículo 160.	Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	40
Artículo 161.	Uso dotacional educativo.....	40
Artículo 162.	Uso dotacional cultural.....	41
Artículo 163.	Uso dotacional sanitario y asistencial.....	41
Artículo 164.	Uso dotacional deportivo.....	41
Artículo 165.	Uso dotacional de Administración Pública.....	42
Artículo 166.	Uso dotacional para la Defensa, seguridad y mantenimiento.....	42
Artículo 167.	Otros Uso dotacionales.....	42
Artículo 168.	Definición y clasificación de los usos de servicio público (infraestructuras).....	42
Artículo 169.	Categorías pormenorizadas de los servicios públicos.....	42
Artículo 170.	Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.....	46
Artículo 171.	Condiciones de los espacios de aparcamiento.....	48
Artículo 172.	Relación con otros usos instalados en la misma parcela o colindantes.....	49
Artículo 173.	Servicios higiénicos.....	49
Artículo 174.	Condiciones ambientales.....	49
Artículo 175.	Condiciones de las instalaciones de servicios a los vehículos.....	49
Artículo 176.	Otras condiciones para los usos ligados al transporte.....	50
Titulº IX	parámetros generales de la edificación y su relación con el entorno.....	50
CAPITULO VI DETERMINACIONES GENERALES.		
Artículo 177.	Definición y capacidad de edificar.....	50
<i>sección 6º Definiciones y condiciones relativas a la parcela.</i>		
Artículo 178.	Las unidades urbanísticas de referencia.....	50
Artículo 179.	La función ordenancística de las unidades urbanísticas de referencia.....	51
Artículo 180.	Modificación, segregación y agregación de parcelas.....	52
Artículo 181.	Línderos de la parcela.....	52
Artículo 182.	Superficie de parcela.....	52
Artículo 183.	Alineaciones y rasantes oficiales.....	52
Artículo 184.	Fondo y ancho de la parcela.....	53
Artículo 185.	Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas.....	53
Artículo 186.	Parcela urbanizada.....	53
Artículo 187.	Condiciones para la edificación de una parcela.....	55
<i>sección 7º Definiciones y condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela.</i>		
Artículo 188.	Definición.....	55



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



Artículo 189.	Retranqueos o separación a linderos.....	55
Artículo 190.	Separación entre Edificios.....	55
Artículo 191.	Fondo Edificable.....	55
Artículo 192.	Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.....	57
<i>sección 8º Definiciones y condiciones de edificabilidad y volumen.....</i>		
Artículo 193.	Determinación Normativa de la Superficie Edificable.....	57
Artículo 194.	Superficie Edificada.....	58
Artículo 195.	Alturas de la Edificación.....	59
Artículo 196.	Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.....	59
Artículo 197.	Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.....	61
Artículo 198.	Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.....	61
Artículo 199.	Denominación y Condiciones de las Distintas Plantas de una Edificación.....	61
Artículo 200.	Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.....	63
Artículo 201.	Altura Interior.....	63



TITULO VIII CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LOS USOS.



CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 93. Definición de uso y sus condiciones

Se entiende por uso, a efectos urbanísticos, el tipo de actividades referida en la clasificación establecida en este apartado.

Serán condiciones de los usos las que han de cumplir las diferentes actividades a implantar en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGO o el planeamiento que las desarrollen.

El uso del suelo y de la edificación es uno de los componentes fundamentales de ordenación urbanística del ámbito territorial de este PGO y, por tanto, su establecimiento debe regirse por lo dispuesto en las mismas y sujetarse a la obtención de licencia y demás actos de control administrativo del Ayuntamiento.

Artículo 94. Desarrollo y regulación de los usos.

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

Artículo 95. Clasificación de los Usos

Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en el PGO, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.

A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico (principal o predominante), aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PGO.
3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGO y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable, que necesariamente ha de coexistir con aquel, debiendo guardar estricta proporción con la superficie y características establecidas para los usos característicos, permitidos o autorizables. En todo caso, para conservar la característica de complementario, el uso complementario no podrá superar el 40% del total de la superficie mínima a efectos de edificación (parcela o unidad apta para la edificación).
5. Se entiende por uso compatible aquel uso permitido o autorizable, accesorio al característico, que puede coexistir con aquel.

La compatibilidad de un uso respecto del uso característico descrito en el punto anterior, se permite o autoriza siempre que el uso compatible no supere los límites establecidos en el presente PGO, con la finalidad de que guarde una proporción tal que no convierta el uso compatible en un uso característico.

El uso compatible en proporción con el uso característico no superará el 35% del total de la superficie mínima a efectos de edificación (parcela o unidad apta para la edificación), de conformidad con lo establecido en el presente PGO para cada ámbito de ordenación.

6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.
7. Se entiende por uso alternativo, aquel uso compatible que en determinadas circunstancias puede sustituir al uso característico
8. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento.
9. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por fácilmente desmontable lo siguiente:

- Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. **Uso Público:** Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO de la siguiente manera:

- **Sistema General**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.
 - **Equipamiento Estructurante**, usos de índole colectiva y general con aprovechamiento urbanístico que por su especial significación estructuran el territorio del término municipal. (p.e. Estadios de Fútbol de 1ª División, Centro Comercial, Campos de Golf, Parques de Ocio).
 - **Dotación**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.
 - **Equipamiento**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el *Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac*.
2. **Uso Privado:** Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

C.- Clasificación de los usos por su función:

- **Uso residencial.**
- Uso de vivienda (unifamiliar, Agrupación unifamiliares y colectiva).
- Uso de residencia comunitaria.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



- **Usos primarios.**
 - Forestal.
 - Agrícola.
 - Ganadero.
 - Minero - Extractivo.
 - Pesquero.
 - Acuícolas.
 - Esparcimiento en el medio natural.
 - Conservación y mejora ambiental.
 - Conservación y mejora del patrimonio cultural.
 - Educación ambiental

- **Usos industriales y de almacenamiento**
 - Uso de Industria.
 - Uso de Almacenes y comercio mayorista.
 - Uso de Industria Artesanal.
 - Reparación y mantenimiento de objetos domésticos
 - Talleres de reparación de vehículos

- **Usos terciarios**
 - Uso Comercio minorita.
 - Uso de Hostelería y Restauración.
 - Uso de Oficinas y Despachos Profesionales.
 - Uso Turístico (Alojativo).

- **Uso recreativo, ocio y esparcimiento.**

- **Uso Dotacional. Dotacional Comunitario y Servicios Públicos.**
 - (Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes, dotaciones y equipamientos locales)

- **Dotacional Comunitario.**
 - Uso de Esparcimiento en Espacios Libres Públicos.
 - Uso Educativo y científico.
 - Uso Deportivo.



- Uso Cultural y divulgativo.
- Uso Asistencial Sanitario.
- Uso Asistencial no sanitario o de Bienestar Social.
- Uso Administrativo o de la Administración Pública.
- Uso Protección Ciudadana (defensa, seguridad...)
- Otros usos dotacionales (Funerarios, Mantenimiento urbano, Mercados, Mataderos, Acogida de animales, etc.).

Servicios públicos (Infraestructuras).

- Movilidad y Transporte (Infraestructura viaria, aparcamientos e infraestructuras de transporte).
- Abastecimiento (Infraestructuras hidráulica). Hidrológico.
- Saneamiento y Drenaje (Infraestructuras de saneamiento).
- Suministro de Energía (Infraestructuras de energía).
- Telecomunicación (Infraestructuras de telecomunicación).
- Gestión de Residuos (Infraestructuras para la gestión de residuos).
- Portuarios.

Artículo 96. Compatibilidad de usos.

Cuando se establezca la concurrencia de varios usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente apartado, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector dónde se pretenda implantar.

Los usos son distintos cuando corresponden a dos grupos característicos distintos. Cuando una misma parcela o terreno tenga asignados dos o más usos existe simultaneidad de usos. En este supuesto se deberá especificar en el proyecto o instrumento de ejecución pertinente la extensión de cada uso sobre cada parte de la superficie total (sea techada o no). No se considerará que existe simultaneidad de usos si los usos distintos puedan agruparse en uno, al permitirlo las condiciones reguladoras del uso agrupador.

Cuando exista simultaneidad de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones.

CAPITULO II USO RESIDENCIAL.

Artículo 97. Definición del uso residencial.

El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro uso que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.



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

A efectos de la aplicación de esta Normativa se entenderá como una vivienda el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente. En los supuestos en que una edificación, por sus dimensiones, forma o distribución, pudiera ser susceptible de división en dos o más unidades de viviendas en modo que cada una de éstas cumpliera con las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, el Ayuntamiento podrá calificar la edificación como de más de una vivienda o, si ello fuera necesario por los requisitos de ordenación, imponer las condiciones que juzgue convenientes para asegurar que tal divisibilidad no pueda producirse.

1.1.1 Categorías del uso residencial.

1. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:

A. VIVIENDA.- Alojamiento permanente de personas que constituyen unidad familiar.

- Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.
- Vivienda Colectiva: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal.

B. RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, no sujeta a régimen de propiedad horizontal.

2. Viviendas Sujetas A Algún Régimen De Protección Pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

1.1.2 Condiciones de Implantación.

Sin perjuicio de lo dicho en este apartado, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos recaerá a



espacio libre o en ámbitos no aptos para la edificación, ya sea de titularidad pública o privada y abierto a la vía pública.



Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

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

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochenta y dos con cinco (82,5) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de sesenta y dos con cinco (62,5) centímetros de anchura para los cuartos de aseo y setenta y dos con cinco (72,5) centímetros para el resto.

Artículo 98. Condiciones de servicios y ambientales.

Toda vivienda o unidad cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 47/1991, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, para las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como para la seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.

Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de estos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que estos sitúan, ni mayor que ocho (8) metros.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda.

El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado de "Condiciones de los espacios de aparcamiento".

Artículo 99. Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas.

Todo edificio de vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:



- PORTAL: Tendrá una superficie mínima de ciento veinticinco (125) decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a cinco (5) metros cuadrados en planta libre y a una misma cota de suelo.
- ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR: Conformados por, escaleras, rampas, pasillos y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda.

Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de dieciséis (16) peldaños, con huellas no inferiores a doscientos setenta y cinco (275) milímetros y contrahuellas no superiores a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del ocho por ciento (8%), admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) en tramos de longitud inferior a 3 m.

Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación en todo el recorrido de al menos cuarenta (40) lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo.

Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, fuera necesaria de acuerdo con la normativa vigente, habrá uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la promoción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior.

- CUARTO DE BASURAS: De existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de ciento veinte (120) decímetros cuadrados por vivienda y no menor a cuatro (4) metros cuadrados. No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores.
- CUARTO DE CONTADORES: Deberán tener una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a dos (2) metros cuadrados.
- LOCAL TRASTERO: De obligada disposición en el edificio siempre que existan más de diez (10) viviendas o unidades. Tendrá una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por vivienda.
- LOCAL COMUNITARIO: De obligada disposición siempre que existan más de quince (15) vivienda o unidades. La superficie mínima será de tres (3) metros cuadrados por cada vivienda.
- GARAJE-APARCAMIENTO: Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado siguiente.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

Artículo 100. Condiciones para el uso residencial en residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al alojamiento turístico.



Artículo 101. Régimen de usos permitidos y autorizables en régimen de compatibilidad respecto al uso residencial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán usos compatibles los siguientes:

En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos compatibles, los permitidos y autorizables tales como: *Industrial* en la categoría de talleres artesanales y oficios artísticos, el Terciario- *Comercial* (sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que el PGO o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente), y de *Despachos Profesionales*.

En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles, los permitidos y autorizables tales como: *Industrial* en la categoría de talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos, el Terciario- *Comercial* (en sus categorías de local comercial y centro comercial), y de *Oficinas*, así como el Dotacional, de esparcimiento y espacios libres, de servicios urbanos.

En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de residencia comunitaria serán usos permitidos o autorizables como usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso característico de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.

Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico o permitido o autorizable de un tercero.

El planeamiento de desarrollo de este PGO podrá en su regulación pormenorizada establecer condiciones más restrictivas sobre la complementariedad de los usos.

Artículo 102. Régimen de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

Las pequeñas industrias y almacenes, definidas en el apartado A), serán compatibles con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores y el nivel sonoro provocado sea inferior a 40 dB (A), y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, y siempre que la ordenanza específica lo tolere, con limitación de potencia instalada de 15CV y que el motor de mayor potencia no supere 4 CV.



No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas al exterior, tanto del establecimiento como de la vivienda.

No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a viviendas ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB (A) medido en la misma forma.

Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales ni mixtas industriales – residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.

El Turismo Rural será compatible en los asentamientos rurales y agrícolas, y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.

CAPITULO III USOS PRIMARIOS Y ASOCIADOS AL MEDIO RURAL.

Artículo 103. Definición de los usos primarios.

Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Se definen en este PGO como usos asociados al medio rural aquellos que normalmente se producen en dicho medio y que no se sustentan en el aprovechamiento económico de los recursos naturales. Son los usos ligados a la conservación y mejora del medio natural y del patrimonio cultural rural y vinculados al uso y disfrute de la naturaleza.

Estos usos son los propios del territorio rural y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 104. Categorías de los usos primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías pormenorizadas:

Agrícolas: Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales. En estas labores se



incluyen movimientos de tierra necesarios para la preparación del suelo, riego y almacenaje de útiles maquinaria y productos agrícolas.



Ganaderos: Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

Extractivos: Comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico, se incluyen los aprovechamientos consuetudinarios, tales como picón para cultivo, arcillas, etc. No se incluyen en este uso las extracciones de agua, ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

Hidrológico: Se incluye en este uso la captación y el almacenamiento de agua.

Forestales: Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y corcho, y los aprovechamientos consuetudinarios, tales como: la recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares.

Conservación y Mejora Ambiental: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.

Conservación y mejora del patrimonio cultural: Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento, protección y la mejora y recuperación del patrimonio arqueológico, etnográfico, arquitectónico, etc., de forma compatible con su aprovechamiento y disfrute.

Esparcimiento en el medio natural: Se incluye en este uso los relacionados con la contemplación de la naturaleza y el disfrute de los elementos naturales, actividades deportivas, así como la caza y la pesca.

Educación ambiental: Comprende las actividades que tienen por objeto los fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, como: interpretación de la naturaleza y educación en la naturaleza.

Otros: Se incluyen en esta categoría los usos acuícolas consistentes en el aprovechamiento de los recursos marinos.

- Acuicultura, se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades



acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral o en el interior.



Artículo 105. Categorías específicas y condiciones del uso agrícola

La división del uso agrícola en categorías específicas del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso agrícola:

Agrícola hortícola o tradicional.

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada. El ejercicio de este uso es el característico del suelo rústico de Protección Agraria Hortícola.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de caminos, instalaciones o edificaciones existentes.

Podrán autorizarse en terrenos con este uso, las intervenciones de nueva ejecución de instalaciones si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas, estanques, etc.), en las condiciones expresadas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, y previa la autorización pertinente.

Agrícola Intensiva:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva por estar destinado predominantemente a la exportación, en las condiciones y proporción que se establecen en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, así como las que resulten de las Ordenanzas Municipales y de los planes sectoriales y territoriales que sean de aplicación.

Artículo 106. Categorías específicas y condiciones de uso ganadero.

El uso ganadero puede dividirse en categorías específicas, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías específicas del uso ganadero:

Pastoreo extensivo:



Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.



Ganadería estabulada familiar:

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso con la residencia rural en las viviendas emplazadas en Asentamientos Rurales, según lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las instalaciones en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 5 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y hasta 15.000 cabezas en las avícolas.

Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Por tanto, se consideran compatibles en los mismos supuestos.

No estabulada:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

Ganadería estabulada:

- Familiar o artesanal: Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un grado de intensidad que no alcanza dimensiones suficientes para considerarse una construcción o instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría las



instalaciones en que se no superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino o vacuno, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y hasta 15.000 cabezas en las avícolas.



- Industrial: En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter extractivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

En tanto los planes sectoriales no establezcan otros parámetros distintos, se adscribirá a este nivel cualquier instalación en que se superen las 10 cabezas en el caso de explotaciones de bovino, 15 madres en el de porcino, 30 cabezas en las de caprino y 15.000 cabezas en las avícolas.

Este nivel de uso se admite, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable y normativa reguladora de las actividades clasificadas.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

Artículo 107. Categorías y condiciones del uso extractivo.

Los usos minero extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas estas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

- Explotaciones industriales: Roca, áridos, picón y arena.
- Explotación de roca ornamental:
- Aprovechamientos consuetudinarios

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso, excepto los aprovechamientos consuetudinarios, debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán condicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en la correspondiente Ordenanza Municipal y, en su caso, en el planeamiento insular o territorial.

Artículo 108. Categorías y condiciones de los usos forestales.





Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

- Forestal intensivo: aprovechamiento de las masas forestales para la obtención de madera y corcho, sólo permitidas en suelo rústico de protección forestal.
- Aprovechamientos consuetudinarios, cuando se realicen dentro de espacios naturales quedarán regulados por el instrumento de ordenación que los desarrolle.



Artículo 109. Categorías específicas de los usos de conservación y mejora ambiental.

Entre los usos de conservación ambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías específicas:

- Vigilancia ambiental.
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- Prevención y extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

Entre los usos de mejora ambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías específicas:

- Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
- La restauración ambiental, referida a restauración de zonas afectadas por usos primarios, especialmente extractivas y las obras públicas y privadas, abandono de cultivos.
- La rehabilitación ambiental, que barca desde tratamientos cromáticos a acondicionamientos paisajísticos, señalización de espacios naturales, etc.

Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, las siguientes categorías específicas:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.
- Observación y control astronómicos.
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías específicas del tercer nivel:



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 110. Categorías de esparcimiento en el medio natural.

- Esparcimiento pasivo. Comprende los usos tales como contemplación de la naturaleza, pasear, baños, etc.
- Acampada.
- Actividades recreativas. Juegos, pic-nic, asaderos, etc.
- Actividades deportivas al aire libre. Escalada, montañismo, senderismo, natación, submarinismo, surf, windsurf, parapente, aeromodelismo, tiro, equitación, ciclismo, etc.
- Caza, pesca y marisqueo.

Artículo 111. Condiciones de admisibilidad de los usos primarios.

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normativa según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

Artículo 112. Compatibilidad de usos con los primarios.

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate.

CAPITULO IV USOS INDUSTRIALES.

Artículo 113. Definición y situaciones.

1. El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.
2. Se clasifican en: Industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales.
 - 1) Industrias:

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales.

- A) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia total instalada de 15 CV y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- B) Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 750 m² y una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

- C) Industria grande: Las que cuentan con local de superficie superior a 750 m², con potencia instalada superior a 10 Tm. Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.
- D) Industrias especiales: Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, etc., pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

Las **industrias pequeñas o ligeras**, almacenes e industria artesanal se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial PP-14 y PP-15. La tipología de **Industria media**, sólo se admite en el interior de la zona delimitada como uso industrial PP-14, más alejada de la zona urbana.

2) Almacenes:

Se pueden clasificar en tres tipos:

- A) Almacenes de hasta 100 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.
- B) Almacenes de hasta 200 m² de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.
- C) Almacenes de entre 100 m² y hasta 500 m² de superficie de venta al mayor o distribución.



D) Almacenes de superficie superior a 500 m².

Estos dos últimos tipos no son compatibles con zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 m de ancho con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m² útiles dentro de la parcela.



3) Industria artesanal.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 100 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen y el uso de la zona lo permite.

Se clasifican en dos grupos:

- a) Las que son totalmente compatibles con la actividad residencial en todas las zonas.
- b) Las que son compatibles con el uso residencial y que por su actividad y características sólo se pueden autorizar en ciertas zonas del término municipal.

- Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

La que corresponde exclusivamente a tales actividades, sin alterar de forma significativa la naturaleza inicial de los bienes. En esta categoría no se incluyen los locales destinados a la reparación de objetos de grandes dimensiones o que requieran de una superficie de trabajo mayor de 1.000 m² (en tales casos, se considerarán como usos de industria ligera). Los locales destinados a la actividades de reparación se prestan junto a la de venta con una superficie inferior al 50% del local, se considerarán uso comercial en la categoría correspondiente.

- Talleres de reparación de vehículos.

La que corresponde a la realización de actividades para el mantenimiento y arreglo de vehículos de motor (mecánica, electricidad, carrocería, etc...). No se adscriben a esta categoría las estaciones de servicio ni los espacios donde se estacionan los servicios de remolque para asistencia en carretera: pero sí se incluyen los espacios donde se realizan las inspecciones técnicas a vehículos, así como las actividades de venta de repuestos y accesorios de vehículos de motor, si se realizan en la misma parcela y no ocupan más del 25% de la superficie total.

Artículo 114. Condiciones de instalación y de aislamiento.

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



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

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

2. En ámbitos de ordenación con uso distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cm a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico, como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.



Artículo 115. Dimensiones de los locales industriales.

1. La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de las superficies útiles de todos los espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente del área donde se desarrolla la actividad industrial.
2. Los usos característicos industriales de talleres de artesanía y oficios artísticos tendrán una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados, entendiéndose incluidos en el grupo de producción industrial si superan este límite, en cuyo caso se considerará como uso prohibido.
3. Los locales industriales del grupo de uso característico compatible deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar tres (3) metros cuadrados por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de doce (12) metros cúbicos para cada puesto de trabajo previsto.

Artículo 116. Dotaciones de los locales industriales.

1. **SERVICIOS HIGIÉNICOS:** Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.
2. **APARCAMIENTOS:** Los locales de producción industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los locales de almacenaje deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los locales de artesanía y talleres reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.
3. **ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DE LA DESCARGA:** Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela industrial dispondrá de una zona exclusiva



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva

para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro de un área de 1 metro fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de 1 metro.



Artículo 117. Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.
2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas Normas.

Artículo 118. Condiciones de compatibilidad entre el uso industrial y el residencial.

1. Serán condiciones indispensables para autorizar el funcionamiento de un uso industrial, de los definidos como compatibles en su respectivo ámbito de ordenación, que la actividad industrial a instalar cumpla las ordenanzas municipales de protección sobre el medio ambiente urbano. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.

Artículo 119. Régimen de complementariedad respecto al uso industrial.

1. En las parcelas con uso predominante industrial serán usos complementarios los siguientes:
 - a) En las que el uso predominante sea el de producción industrial solamente serán usos complementarios el de oficinas (vinculadas a la instalación) y el de espacio libre.
 - b) En las que el uso predominante sea de almacenaje y comercio mayorista, serán usos complementarios el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos, el de espacios libres y el de aparcamientos.
 - c) En las que el uso predominante sea el de talleres domésticos o el de artesanía y oficios artísticos o el de talleres de reparación de vehículos, serán usos complementarios el de vivienda unifamiliar (cumpliendo las condiciones de compatibilidad del artículo 219), el de comercio (en su categoría de local comercial), el de oficinas, el de equipamientos y el de espacios libres.



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



Artículo 120. Residuos sólidos y líquidos.

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

CAPITULO V USOS TERCIARIOS.

Artículo 121. Definición y categorías

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

- a) COMERCIO: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- b) HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
- c) OFICINAS Y DESPACHOS: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- d) RECREO, OCIO Y ESPECTÁCULOS: Corresponde a los locales relacionados con la prestación de servicios de recreo, ocio y espectáculos.
- e) USO TURÍSTICO. Corresponde con los locales destinados al turismo rural, según legislación sectorial vigente.

SECCIÓN 1ª USO COMERCIAL.

Artículo 122. Categorías del uso comercial

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



- QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.
- LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- CENTRO COMERCIAL: Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b).
- GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: Si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

Artículo 123. Superficie de venta comercial.

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

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

Artículo 124. Condiciones de implantación del uso comercial.

El uso comercial en categoría a) (quioscos) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.

Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.

Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.

Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales, admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.



Artículo 125. Circulación interior en los espacios de uso característico comercial.

En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual mediante rampas o escaleras.

En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

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

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

Artículo 126. Altura libre de pisos.

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

Artículo 127. Aseos.

Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 128. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta ordenanza los comercios de las categorías b) y c) ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

Artículo 129. Almacenaje de productos alimentarios.

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

Artículo 130. Criterios normativos sobre la compatibilidad del uso comercial.

Para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías, las figuras de planeamiento que desarrollen este PGO tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La categoría a) (quioscos) no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.

La categoría b) (local comercial) es en general uso complementario de la parcela. El local comercial deberá considerarse como uso permitido (en régimen de complementariedad) en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso predominante sea el residencial.

La categoría c) (centro comercial) podrá asignarse como uso predominante, o compatible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso predominante, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

La categoría d) (grandes superficies comerciales) será siempre uso predominante de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes.

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

Artículo 131. Régimen de complementariedad respecto al uso comercial.

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



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva

Los quioscos no admitirán usos complementarios ya que tal es su carácter obligado.

En las que el uso predominante sea el de local comercial (dentro de la excepcionalidad de esta situación tal como se regula en el art. 237) serán usos complementarios permitidos todos aquellos que admitirían, siendo predominantes, como uso complementario el del local comercial.

En las que el uso predominante corresponda a la categoría de centro comercial serán usos complementarios el de vivienda colectiva (con las suficientes garantías de aislamiento), el de talleres domésticos, el de artesanía y oficios artísticos, el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.

En las que el uso predominante corresponda a la categoría de gran superficie comercial se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos, espacios libres y aparcamientos.

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

SECCIÓN 2ª USO DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

Artículo 132. Categorías específicas del uso de hostelería.

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

- Kioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 133. Condiciones particulares de admisibilidad del uso de hostelería.

La situación del uso de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva

Si perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en esta Normativa y en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de hostelería se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:



Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.

En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en esta Normativa Urbanística, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

El uso de hostelería tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

SECCIÓN 3ª

USO DE OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES

Artículo 134. Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas.

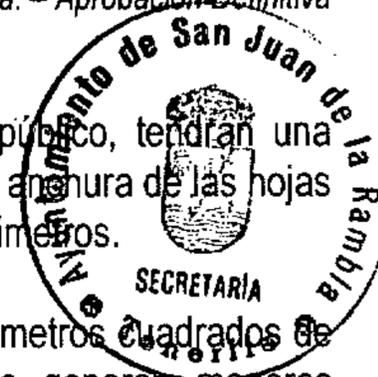
A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- OFICINAS PRIVADAS: cuando es una entidad privada la que presta el servicio.
- DESPACHOS PROFESIONALES: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

Artículo 135. Comunicaciones.



Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.



Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

Artículo 136. Altura libre de pisos.

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

Artículo 137. Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

Artículo 138. Aparcamientos.

Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Artículo 139. Condiciones de los despachos profesionales.

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

Artículo 140. Uso recreativo, de ocio y espectáculos.

- Locales de reunión, tales como discotecas, salas de fiesta y bailes, clubs nocturnos, bar de copas, terrazas, etc.
- Locales de espectáculos, tales como cines, multicines, auditorios, teatros y salas de concierto, etc.
- Locales de juego: casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

- Parques de ocio: Parques de atracciones, zoológicos, acuáticos, etc.
- Espectáculos ocasionales. Circos, ferias, conciertos al aire libre, etc.



SECCIÓN 4ª USOS TURÍSTICOS.

Artículo 141. Definición.

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 142. Categorías del uso turístico.

El uso turístico en el Término Municipal de San Juan de la Rambla se puede desarrollar previo proyectos de actuación territorial, en cuanto a los usos pormenorizados y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

Hotelero:

Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo. Dentro de este uso se incluyen los establecimientos hoteleros especializados con equipamiento complementario, que prestan servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

Turismo Rural:

Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

Campamento turístico:

Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial.

1.1.2.1 Categorías del uso turístico.

El uso turístico hotelero en este Municipio puede presentarse en las siguientes categorías específicas, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hoteles de ciudad.
- Pensiones.

El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:



- Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

- Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.

Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías de uso pormenorizados: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

El uso pormenorizado de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en establecimientos en los que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de los entornos de valor natural, en emplazamientos aislados de actividades humanas y núcleos de población. En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza pueden ser de dos tipos:

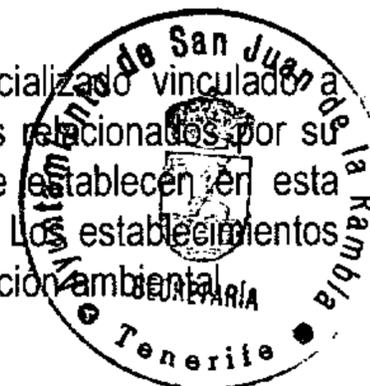
- Refugios: edificios de pequeñas dimensiones, destinadas sólo a albergar bajo techo a excursionistas, y que no disponen de ningún servicio que requiera personal (salvo el de guardería).
- Hoteles de naturaleza: establecimiento hotelero que, con los servicios propios de este régimen de explotación, se sitúan en entornos de valor natural, fuera de núcleos de población, a fin de ofrecer como actividad complementaria principal el disfrute pasivo de la naturaleza.

Artículo 143. Condiciones de implantación.

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.



Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculados a actividades propias del medio rural, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística. Los establecimientos de turismo especializado no se admite en categorías de suelo rústico de protección ambiental.



Artículo 144. Condiciones de implantación del turismo rural.

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.
3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en las áreas urbanas, en los asentamientos rurales, en el suelo rústico agrícola, y en los ámbitos de suelo rústico de protección ambiental, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en esta Normativa.

Artículo 145. Condiciones implantación del turismo especializado de naturaleza.

Los establecimientos turísticos de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.

Sólo se admitirá la implantación de hoteles de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.

De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquel a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.

Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista.



Artículo 146. Condiciones de implantación de los campamentos de turismo

Los campamentos de turismo sólo se admitirán en el Suelo Rústico de Protección Territorial, y en aquellos terrenos que ya cuentan con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario.



Artículo 147. Compatibilidad de usos con el uso turismo.

Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes apartados de este artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Se consideran compatibles las categorías comerciales de puestos de venta, pequeño comercio y comercio medio.

Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas.

El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.

Artículo 148. Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas o de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la



exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².



Artículo 149. Condiciones particulares de los establecimientos especializados.

Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación o Proyecto de Actuación Territorial.

Los refugios –salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes– no podrá tener superficie edificada mayor de 100 m² en una sola planta de altura.

Artículo 150. Condiciones particulares de los campamentos de turismo.

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.
2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.
3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.



La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viales interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m² construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50% de la total del campamento.

Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m²c/m²s.

Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.

Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues de vehículos, en albergues fijos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

SECCIÓN 5ª USO DOTACIONAL. DOTACIONAL COMUNITARIO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 151. Definición y clasificación.

Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso pública o de privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



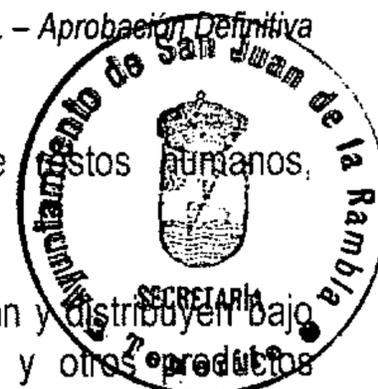
Artículo 152. Categorías de los usos dotacionales comunitarios.

A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:

- **ESPARCIMIENTO Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:** Comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc.
- **EDUCATIVO Y CIENTÍFICO:** Que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas y no regladas, como guarderías, centros de idiomas, academias, además de las actividades de investigación.
- **DEPORTIVO:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- **CULTURAL Y DIVULGATIVO:** Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, centros de interpretación de espacios naturales protegidos, etc.).
- **ASISTENCIAL SANITARIO:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- **BIENESTAR SOCIAL:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes de colectivos y ONGS, locales de asociación de vecinos, locales de culto religioso, centros ocupacionales y servicios sociales, etc.).
- **ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:** espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.
- **PROTECCIÓN CIUDADANA:** dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.
- **OTROS USOS DOTACIONALES:** las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva



- Funerarios, Cementerios, espacios destinados a enterramiento de tanatorios y crematorios.
- Mercados y centros de comercio básico: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.

Artículo 153. Condiciones de implantación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de PGO debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial.

Artículo 154. Condiciones del cambio de uso dotacional.

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.
 - Si el uso es exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso original fuera:
 - Educativo, sanitario, asistencial o religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
 - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.
 - Esparcimiento y Espacios libres de uso público, que no podrán ser sustituidos en ningún caso.

Artículo 155. Usos accesorios y complementarios: plazas de aparcamiento, carga y descarga.



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

- a) En el uso dotacional que supongan concentración de persona al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el uso dotacional sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
- c) En los mercados de abasto y centro de comercio básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

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

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

Artículo 156. Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres.

El uso de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

- PARQUE URBANO: Que corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- ESPACIOS LIBRES: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- ÁREAS AJARDINADAS: Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN: son ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, sin que pueda tener la consideración de ninguno de los otros mencionados.

Artículo 157. Parques urbanos.



Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.



Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.

Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

Artículo 158. Espacios Libres.

Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.

Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a Kioscos y servicios complementarios, del uso principal.

Artículo 159. Áreas ajardinadas.

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

Artículo 160. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Artículo 161. Uso dotacional educativo.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuanto a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.



Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

Artículo 162. Uso dotacional cultural.

Cumplirán las condiciones que fijan en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente; además de las establecidas en esta Normativa en los aspectos de aplicación para los usos comerciales.

En todo caso, y cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará en cuanto a sus intervenciones a lo dispuesto en esta Normativa en cuanto a "Patrimonio Histórico".

Artículo 163. Uso dotacional sanitario y asistencial.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso sanitario y asistencial, de titularidad públicas o privadas, en cuanto a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a otros usos, sólo podrá implantar el uso sanitario en planta baja, y en primera sólo cuando esta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se registrarán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

Artículo 164. Uso dotacional deportivo.

Se registrará por las normas específicas de cada ámbito de ordenación, y en concreto las siguientes, en las parcelas que se destinen al uso dotacional deportivo:

- La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
- La altura máxima será la que requiera el carácter de la construcción e instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.



El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el **Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados** en el TRLotc-Lenac de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.



Artículo 165. Uso dotacional de Administración Pública.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de *Oficinas*, cumplirán las condiciones que el PGO establece para éstas.

Artículo 166. Uso dotacional para la Defensa, seguridad y mantenimiento.

Cumplirán, según la naturaleza de l establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 167. Otros Uso dotacionales.

1. Para Centros religiosos.

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

2. Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al *Uso Comercial* contenidas en esta Normativa.

Artículo 168. Definición y clasificación de los usos de servicio público (infraestructuras).

Las infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Artículo 169. Categorías pormenorizadas de los servicios públicos.

Dentro del uso de servicios públicos se distinguen según los siguientes tipos:

Movilidad y Transporte (Infraestructura viaria, aparcamientos e infraestructuras de transporte).

- Infraestructuras viarias:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.



Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.



Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –entre otras– las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.
- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.
- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.
- Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.



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

- GARAJE: Espacio techado o no inferior a la parcela privada que satisfaga las necesidades de aparcamiento del uso predominante, cumpliendo las condiciones que en este apartado se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
- EDIFICIO DE APARCAMIENTOS: Edificación destinada a la estancia temporal de vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela.
- APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.
- Infraestructuras de transporte:
- Estación de Transporte:
 - Espacios y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.
 - En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).
- Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.
- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o



separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991 de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.



- Abastecimiento. Infraestructuras Hidráulicas:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

- Infraestructuras de saneamiento y drenaje:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

- Infraestructuras de energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transporte y transformación de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.



- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados 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.

- Infraestructuras de gestión de residuos:

Instalaciones destinadas a la recogida, transporte, tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo los de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

- Infraestructuras portuarias:

Las infraestructuras Portuarias con las instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a estas.

El uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas admitidas por este Plan General:

- Puerto pesquero.
- Puerto deportivo.
- Varaderos y similares.

Artículo 170. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.



3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su 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 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 aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



1.1.2.2 Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones

El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen esta Normativa.

En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

Artículo 171. Condiciones de los espacios de aparcamiento.

- Condiciones de instalación.

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

- Condiciones de los accesos.

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



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla.



Altura libre de piso a techo.

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

Artículo 172. Relación con otros usos instalados en la misma parcela o colindantes.

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

Artículo 173. Servicios higiénicos.

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

Artículo 174. Condiciones ambientales.

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro de altura máxima permitida por las normas, alejados quince (15) metros de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el punto más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.
2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.
3. La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una iluminación mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

4.

Artículo 175. Condiciones de las instalaciones de servicios a los vehículos.

**Condiciones de aplicación.**

Tanto las estaciones de abastecimiento de combustible como los talleres de servicio al automóvil cumplirán las condiciones normativas del uso industrial. En el caso de las gasolineras cumplirán todas las disposiciones vigentes respecto a su instalación y funcionamiento.

**Artículo 176. Otras condiciones para los usos ligados al transporte.**

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

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

CAPITULO VI DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 177. Definición y capacidad de edificar.

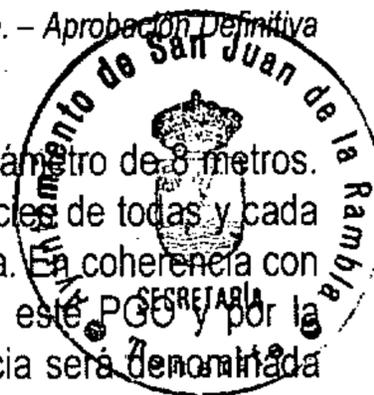
El objeto de este apartado es establecer las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

SECCIÓN 6ª DEFINICIONES Y CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA.

Artículo 178. Las unidades urbanísticas de referencia.

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



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

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

Artículo 179. La función ordenancística de las unidades urbanísticas de referencia.

1. La delimitación de manzanas en suelo urbanizable es competencia obligada en el Plan Parcial del sector correspondiente. Las manzanas deberán delimitarse atendiendo a la topografía de los terrenos y a la estructura viaria y de espacios libres que resulte más adecuada en función del diseño urbano que se pretenda y del sistema de ordenación y distribución de usos que se prevea. En principio se debe procurar que la delimitación de manzanas responda a criterios de regulación en cuanto a trazados y dimensiones, debiendo justificarse en el Plan Parcial las razones por las que se adopta determinado modelo urbano. La alteración de cualquier manzana delimitada por un Plan Parcial se entenderá siempre como modificación del mismo y, en consecuencia, para su tramitación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística y en el apartado "*Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento*", de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
2. La manzana es, en principio, una unidad homogénea en cuanto a su ordenación física. Quiere esto decir que, salvo justificación razonada por motivos de mejora general del entorno y con autorización municipal, todas las parcelas edificables de una manzana deben ser reguladas mediante un mismo sistema de ordenación a nivel de manzana es competencia, en los sectores de suelo apto para urbanizar, del plan parcial correspondiente. Su modificación, siempre que la misma no suponga alteración de los parámetros que definen el aprovechamiento o de la calificación del suelo (régimen de usos), no supondrá modificación de plan parcial y podrá realizarse mediante estudio de detalle del conjunto de la manzana, con la tramitación y determinaciones que para esta figura se establecen en la legislación urbanística y en el apartado "*Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento*", de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.
3. La delimitación de parcelas en suelo urbanizable es competencia del proyecto de parcelación que necesariamente debe tramitarse conjuntamente al plan parcial, si es que no quedan definidas en la documentación de este. La delimitación de parcelas se hará de modo que



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



Artículo 180. Modificación, segregación y agregación de parcelas.

1. Toda alteración de la forma o dimensiones de las parcelas vigentes por el planeamiento aprobado en cualquiera de sus niveles, ya sean segregaciones, agregaciones o cualquier otra modificación de sus formas o dimensiones, deberán justificarse debidamente en un proyecto de parcelación sobre el que se tramitará la correspondiente licencia siempre que estén autorizadas en las condiciones del ámbito de ordenación respectivo. La adecuación de cualquier parcela a las condiciones del planeamiento vigente será razón suficiente para autorizar su modificación.
2. Independientemente del resto de condiciones normativas establecidas en cada ámbito de ordenación, toda parcela con superficie o cualquier otra dimensión igual o inferior a la mínima será indivisible, debiendo constar este carácter en el registro de la propiedad.

Artículo 181. Linderos de la parcela.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela separándola de sus colindantes o de los espacios públicos.
2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio libre público al que de frente. Cuando la parcela, por su situación concreta en la trama urbana, tenga contacto en dos o más linderos con el espacio público, cada uno de ellos será considerado como linde frontal y cumplirán las condiciones específicas del ámbito de ordenación correspondiente. El lindero frontal, para que la parcela sea acorde con el planeamiento, deberá coincidir con la alineación oficial exterior. El linde opuesto al frontal se denomina lindero posterior o testero, y el resto se denominan laterales.
3. Cuando ello sea necesario por motivos urbanísticos, el Ayuntamiento exigirá al propietario la delimitación física de los lindes de su parcela.

Artículo 182. Superficie de parcela.

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

Artículo 183. Alineaciones y rasantes oficiales.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO, o en las figuras de ordenación que las desarrollan. Alineaciones exteriores son las que fijan el límite entre las parcelas y los espacios libres públicos; alineaciones interiores son



las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de esta y el espacio libre interior privado no edificable (franja de retranqueo). Estas alineaciones se determinan mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los planos de ordenación o bien en su ordenanza específica.

2. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles a las que dan frente las parcelas edificables y que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente PGO o en las figuras de ordenación que las desarrollan.



Artículo 184. Fondo y ancho de la parcela.

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

Artículo 185. Delimitación, identificación y cerramiento de las parcelas.

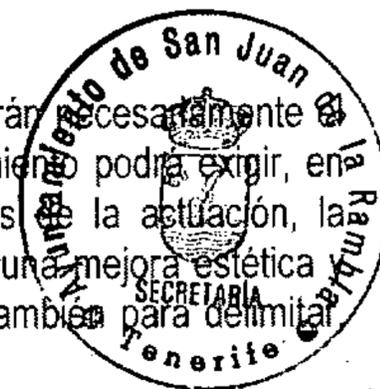
1. Cada una de las parcelas, una vez ejecutada la urbanización y adquieran el carácter de urbanas, del ámbito territorial de este PGO deberá quedar identificada mediante sus linderos y un código urbanístico que será establecido por el Ayuntamiento, además de la dirección postal con el nombre de la calle o plaza a que den frente y el número en la misma, que aparecerá señalizado en la edificación construida en la parcela.
2. Todas las parcelas urbanas, con condición de solar, deberán estar cerradas con arreglo a las condiciones que se señalen en el ámbito de ordenación respectivo.

Artículo 186. Parcela urbanizada.

1. La parcela urbanizada es el área libre que, una vez acabada la actuación edificatoria, queda formada por una serie de superficies horizontales o inclinadas sobre las que no existen volúmenes construidos y resulta de los movimientos y obras de tratamiento del terreno, en función de la edificación que haya de instalarse en el mismo. La parcela urbanizada constituye, en consecuencia el, o los niveles que se toman como referencia de las plantas bajas de los volúmenes y sobre los que se producen los recorridos peatonales en las áreas libres (no edificadas) de la actuación. Las superficies que conforman la parcela urbanizada tendrán continuidad entre sí y estarán unidas mediante líneas geométricas que, constructivamente, se resolverán según las conveniencias de cada actuación. Los accesos y relaciones peatonales de la parcela con las vías públicas a que dé frente se referirán a las cotas de altitud de los planos y superficies conformantes de la parcela urbanizada medidas respecto a la rasante oficial.
2. Cualquier punto de la parcela urbanizada no distará respecto a su correspondiente proyección horizontal sobre el terreno natural una distancia vertical mayor de ciento ochenta centímetros (180 cm.), a no ser que se justifique debidamente y por las características del terreno la necesidad imprescindible de aumentar esta, hasta un máximo de 2 m.



3. Los proyectos de actuaciones edificatorias sobre las parcelas contemplarán necesariamente el tratamiento de las áreas libres de las parcelas urbanizadas. El Ayuntamiento podrá exigir, en función de las dimensiones de los espacios libres y las características de la actuación, la plantación de determinadas especies vegetales, con objeto de asegurar una mejora estética y ambiental, controlando el impacto visual de los continuos edificados, y también para delimitar mediante áreas de sombra, el excesivo soleamiento.





Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. – Aprobación Definitiva

4. Todo proyecto que suponga una actuación constructiva sobre una parcela cuya superficie supere los 500 m² deberá incluir entre sus determinaciones técnicas la siguiente documentación:



- a) Planta topográfica del terreno natural firmada por técnico competente, con las curvas de nivel existentes y el grafiado de los perfiles significativos. Si este plano no coincidiera con el correspondiente al proyecto de urbanización o, en su caso, planeamiento que ordene la parcela habrán de justificarse las diferencias, siendo competencia municipal autorizar o no como plano oficial del terreno el del levantamiento topográfico real.
- b) Planta de la parcela urbanizada con indicación de las cotas altimétricas de cada uno de los planos o superficies que la conforman así como sus materiales y soluciones constructivas de los mismos.
- c) Plano de superposición de ambas plantas así como de los perfiles característicos, con justificación expresa del cumplimiento de lo establecido en el párrafo 2 de este artículo.

Artículo 187. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGO o su planeamiento de desarrollo señalen para el desarrollo del ámbito y estar calificada, de conformidad el uso que se pretenda implantar, como edificable.
 - b) Condiciones de urbanización: Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentación completa y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, salvo en los agrícolas y suministro de energía eléctrica, o estar garantizada la ejecución simultánea de edificación y urbanización incluidos el alumbrado público exterior y telefonía.
 - c) Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que le sean de aplicación.
 - d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales, y de forma, fijadas por el presente PGO o el planeamiento de su ámbito específico en relación a superficie y linderos.

SECCIÓN 7ª PARCELA.

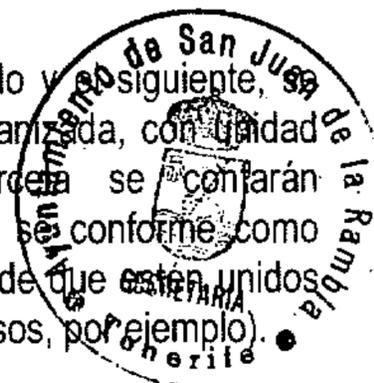
DEFINICIONES Y CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA

Artículo 188. Definición.

1. Son las condiciones con las que se determina la posición del edificio dentro de la parcela, mediante referencia a los elementos que definen ésta, así como la parte de parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación.



2. A efectos de la aplicación de las condiciones normativas de este apartado y del siguiente, se entiende por edificio el volumen construido por encima de la parcela urbanizada, con unidad geométrica aparente en si mismo. Así pues, en cualquier parcela se contarán independientemente cuantos edificios haya en función de que cada uno se conforme como volumen propio por encima de la parcela urbanizada, independientemente de que estén unidos por debajo de ésta (mediante un sótano común de aparcamientos u otros usos, por ejemplo).



Artículo 189. Retranqueos o separación a linderos.

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

Artículo 190. Separación entre Edificios.

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



Artículo 191. Fondo Edificable.

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



Artículo 192. Determinación Normativa de la Superficie Ocupada.

1. La superficie ocupada máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de edificabilidad, bien directamente, con la fijación de coeficiente de ocupación.
2. El coeficiente de ocupación es el cociente adimensional resultante de dividir la superficie ocupada máxima entre la superficie total de la parcela. El coeficiente de ocupación se expresa mediante una cifra menor o igual que la unidad, o menor o igual que cien (100) si se denomina porcentaje de ocupación. El producto de la superficie total de la parcela por el coeficiente de ocupación resulta de valor máximo normativo de la superficie ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como un índice máximo de ocupación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados del resto de condiciones normativas resultase una ocupación menor, será éste último valor el de aplicación.

SECCIÓN 8ª

DEFINICIONES Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN.

Artículo 193. Determinación Normativa de la Superficie Edificable.

1. La superficie edificable máxima para cada parcela viene determinada en las normas específicas de cada ámbito de ordenación bien indirectamente, mediante la conjunción de las condiciones de disposición y/o las de ocupación y número de plantas o altura, bien directamente, con la fijación de coeficiente de edificabilidad.
2. El coeficiente de edificabilidad es el cociente resultante de dividir la superficie edificable máxima (de carácter normativo) y la superficie total de la parcela, expresado en m^2/m^2 . El producto de la superficie total de parcela (en m^2 de suelo) por el coeficiente de edificabilidad resulta el valor máximo normativo de superficie edificable en la parcela (en m^2 de techo).



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva

3. El coeficiente de edificabilidad puede ser establecido, normativamente, en cada ámbito de ordenación y según los criterios urbanísticos de cada caso, bien como un valor de edificabilidad bruta (aplicable sobre la superficie total de una zona incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos libres de aprovechamientos) o bien como edificabilidad neta (solo sobre superficies de parcelas edificables, una vez descontados los terrenos libres de aprovechamiento).
4. El coeficiente de edificabilidad neta se establece como un índice máximo de edificación, que no puede ser superado en cada parcela del ámbito de ordenación correspondiente. Si por aplicación de otros parámetros normativos (como el porcentaje edificada máxima distinto del que se obtuviera por aplicación directa del coeficiente de edificabilidad, será el valor máximo de superficie techada en esa parcela el que fuera el menor de ambos.

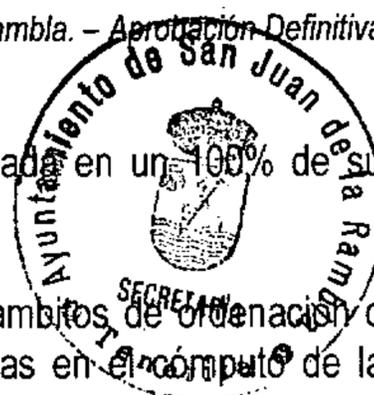


Artículo 194. Superficie Edificada.

1. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que lo componen tal como se establece en el párrafo siguiente:
2. La superficie edificada de cada planta es la comprendida entre los límites exteriores de la misma. Para el cómputo de la superficie edificada de cada planta se atenderá a los siguientes criterios normativos:
 - a) No computarán como superficie edificada los soportales o plantas bajas porticadas, los pasos de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores sin cubrir, las construcciones auxiliares cerradas con materiales ligeros desmontables, los espacios bajo cubierta sin posibilidades de uso habitacional y los locales destinados a instalaciones o cuarto de basuras.
 - b) Asimismo no se computarán como superficie edificada los espacios, en planta sótano o semisótano, destinados a usos no vivideros, tales como aparcamiento de vehículos y almacenes.
 - c) Las plantas sótano computarán como superficie edificada sólo en un 20% de su dimensión real, salvo en lo contemplado en el párrafo anterior, o en la ordenanza específica de la parcela. Las plantas semisótano computarán como superficie edificada solo en un 60% de su dimensión real, salvo lo contemplado en el párrafo anterior.
 - d) Los cuerpos volados (de acuerdo con la clasificación y definiciones del artículo "Definición y clasificación de los cuerpos") computarán como superficie en un 100% de sus dimensiones si son cerrados, en un 50% si son semiabiertos y en un 20% si son abiertos. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.
 - e) La entreplanta computarán al 100% de su superficie real; las plantas bajo cubierta inclinada habitables computarán al 100% de su superficie real en todo el área en que tenga una altura libre no menor de 1,50 m. y en un 50% en el resto de la planta.



Plán General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



- f) El resto de espacios techados computarán como superficie edificada en un 100% de su dimensión real.
3. El Ayuntamiento de San Juan de la Rambla podrá en determinados ámbitos de ordenación y para determinados usos pormenorizados establecer normas específicas en el cómputo de la edificabilidad, al objeto de fomentar o limitar determinadas construcciones en coherencia con la política urbanística municipal.
 4. A efectos de la justificación del cumplimiento de las ordenanzas de aplicación en materia de superficie edificada máxima, los proyectos técnicos de edificación deberán especificar claramente en la Memoria las mediciones de cada uno de los espacios techados existentes, llegando en esta diferenciación al detalle que más convenga y distinguiendo al menos como espacios distintos todos aquellos que correspondan a unidades de uso pormenorizado (por ejemplo, indicar las medidas de cada unidad de vivienda o de local) o que tengan condiciones constructivas o espaciales que les hagan susceptibles de un cómputo específico de sus superficies edificadas (áreas de más o menos 1,50 metros de altura bajo cubierta inclinada etc.).

Artículo 195. Alturas de la Edificación.

1. La altura de la edificación a parcela urbanizada es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical; esta dimensión se mide desde la proyección de la línea de intersección del edificio con la parcela urbanizada hasta la proyección de la cornisa o coronación. En el primer caso se denomina altura de cornisa, definida ésta como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el paramento exterior de la edificación. En el segundo caso se denomina altura de coronación, definida ésta como el nivel superior de los petos de protección de cubierta o de la cumbre más alta del edificio.
2. La altura exterior de la edificación a vía pública es la dimensión vertical de la proyección horizontal del edificio sobre un plano vertical coincidente con la alineación exterior de la parcela; esta dimensión se mide desde la rasante de la vía o espacio público hasta la proyección de la cornisa o coronación, según se denomine al remate del edificio, de acuerdo con lo definido en el párrafo anterior.
3. La altura aparente (h), en edificación escalonada, es la altura definida por la proyección sobre un plano vertical, paralelo al plano de fachada alineado con las curvas de nivel, de la línea de cornisa de la edificación y la de encuentro del plano del pavimento de la planta más baja, que denominaremos cota de referencia de la edificación.

Artículo 196. Medición de la Altura de la Edificación a Parcela Urbanizada.

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

2. Por aplicación de la definición del artículo anterior, en el caso de que por necesidades proyectuales o del terreno, el edificio tenga sus diferentes plantas dispuestas en forma escalonada, la altura a parcela urbanizada (altura aparente) se medirá desde la intersección del plano de la cota de referencia de la edificación con la rasante de la parcela urbanizada hasta la proyección, sobre el plano de ese paramento, de la cornisa o coronación (según sea el caso) de la planta superior, en consecuencia, el escalonamiento de un edificio no podrá significar el incremento de la altura máxima normativa que sea de aplicación.
3. En el caso de parcelas en pendiente en las que resulte claramente inconveniente el respeto de la altura máxima a parcela urbanizada en todos los parámetros verticales y con referencia a todas las rasantes de parcelas urbanizada con que cada uno interseque (debido al cumplimiento de las condiciones sobre la urbanización interior del artículo "Parcela urbanizada") se autorizará que se cumpla la altura máxima en una única vertical (normalmente la que corresponda a la rasante de parcela urbanizada de cota superior) siempre y cuando se cumpla que en ninguno de los paramentos exteriores de la edificación la altura aparente supere en más de 1,50 metros la altura exterior máxima normativa.
4. Para la medición de la altura a vía pública en metros se atenderá a las siguientes consideraciones:
- Se proyectará la planta de la edificación sobre la alineación exterior perpendicularmente a ésta, definiéndose un segmento con dos puntos extremos. Se calculará la cota altimétrica de cada uno de estos dos puntos de acuerdo con las rasantes oficiales de la vía pública; si la diferencia de ambos niveles no es mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, la altura normativa podrá ser única para todo el edificio y se medirá y aplicará en el punto de la alineación exterior que tenga la cota media entre las de los dos extremos.
 - Si la diferencia entre los puntos extremos antes definidos es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la longitud horizontal de la alineación sobre la que se ha proyectado la planta del edificio en el número de tramos necesarios para que las diferencias entre los niveles de los puntos extremos de cada tramo sean iguales o inferiores a 150 cm., en cada uno de estos tramos habrá de cumplirse la altura normativa en la forma de medición y aplicación que se establece en el párrafo anterior.
 - En las parcelas en esquina o chaflán a calles se medirá y aplicará la altura normativa siguiendo el mismo método de proyección perpendicular de la planta de la edificación sobre cada una de las alineaciones que forman el ángulo, desarrollando éstas como si fuesen una sola y cumpliendo lo dispuesto en los epígrafes a y b. En el supuesto contemplado en el epígrafe b, la división en tramos será tal que el tramo que comprenda la esquina tenga el punto de cota media coincidente exactamente con el vértice o tramo en chaflán, de estas.
 - En parcelas con frentes opuestos a calles con diferentes rasantes, podrá mantenerse la altura máxima normativa correspondiente a cada una de las alineaciones, medida por aplicación de los párrafos anteriores, solamente hasta el plano vertical que contenga la línea bisectriz de la que une los dos linderos frontales.



- e) Cuando en una parcela sean aplicables, por su determinada disposición respecto a las rasantes, más de uno de estos supuestos para la medición de la altura será de aplicación aquel que resulte una dimensión menor.



Artículo 197. Medición de la Altura de la Edificación en Plantas.

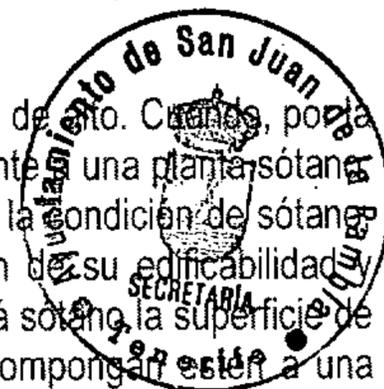
1. Para la medición de la altura del edificio en número de plantas, se atenderá a los siguientes criterios:
 - a) Se contarán todas las plantas con piso sobre parcela urbanizada o rasante de alineación exterior (según sea de aplicación una u otra altura exterior) y forjado plano, incluida la planta baja.
 - b) Los semisótanos no se contarán como planta a efectos del número total de éstas siempre que la cara inferior del forjado que los techa se encuentre a menos de cien (100) centímetros sobre la parcela urbanizada, o la rasante de vías pública en el punto donde se establece la medición de la altura de conformidad a lo establecido en el punto 4 del apartado anterior.
 - c) Los sótanos no computarán como plantas a efectos del número total de éstas.
 - d) Las entreplantas no contarán como planta a efectos del número total de éstas.
 - e) Las plantas bajo cubierta inclinada no se contarán como planta a efectos del número total de éstas salvo que la cara superior del forjado plano que forma el techo de la planta inferior esté a más de ciento veinte (120) centímetros por debajo del alero.
2. La medición de la altura exterior en número de plantas seguirá a las mismas condiciones y en los mismos supuestos que lo que se regula en el artículo anterior para la medición en metros.

Artículo 198. Establecimiento Normativo de la Altura Exterior de la Edificación.

1. La altura de la edificación deberá estar siempre establecida en las normas de cada ámbito de ordenación y será un valor de obligado cumplimiento, bien como dimensión fija o máxima, independientemente de las otras condiciones.
2. La altura exterior de la edificación será siempre establecida en número de plantas y, complementariamente, en unidades métricas; de fijarse los dos valores de altura exterior máxima, ambos serán de obligado cumplimiento, y de no establecerse el segundo, la altura a cornisa del edificio en metros no podrá ser superior al producto del número máximo de plantas por tres metros (3 m.), más un (1) metro.

Artículo 199. Denominación y Condiciones de las Distintas Plantas de una Edificación.

1. SÓTANO es toda una planta que tiene la cara inferior del forjado de su techo a no más de treinta (30) centímetros por encima de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante en todo el perímetro de la planta. No se considerará planta sótano, en consecuencia, aquella en la



que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 30 cm. de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área la parcela urbanizada circundante a una planta sótano resultase que en alguno de sus paramentos exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de la medición de su edificabilidad y considerar una parte de la misma como sótano. En estos supuestos 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 3 cm; esta distancia se medirá en proyección horizontal.

2. SEMISÓTANO es toda planta que, teniendo la cota de su pavimento terminado por debajo de la cota inferior del área de parcela urbanizada circundante o de la rasante, tiene la cara inferior del forjado de su techo por encima de ésta no más de cien (100) cm. No se considerará planta semisótano, en consecuencia, aquella en la que sea posible abrir un hueco en paramento exterior de más de 140 cm. de alto. Cuando, por la existencia de diversos niveles en el área de 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 cm., esta distancia se medirá en proyección horizontal.

3. PLANTA BAJA es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.
4. ENTREPLANTA es la planta que en su totalidad tienen el forjado sobre el que se apoya su pavimento en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admitirá como única entreplanta y siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil de la planta baja.
5. PLANTA DE PISO es toda aquella que se sitúa por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. ÁTICO es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. Los áticos solo se admitirán cuando estén autorizados en la normativa particular del ámbito de ordenación y con las condiciones de separación que en las mismas se establezcan.
7. PLANTA BAJO CUBIERTA es la planta, eventualmente abuhardillada, que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Todo proyecto edificatorio deberá identificar cada una de sus plantas o niveles con el nombre correspondiente de esta clasificación, en función de las características de los mismos. Toda superficie con un mismo nivel de pavimento terminado tendrá una denominación única,



independientemente de que, solo a efectos del cómputo de su superficie edificable, se admita su subdivisión en plantas teóricamente distinta.

Según el tipo de planta de que se trate e independientemente de otras restricciones en razón de su caso) la altura libre mínima será la establecida en el artículo anterior, salvo en los sótanos que será de 225 cm; en las plantas bajo cubierta inclinada deberá cumplirse la altura mínima de 250 cm al menos en un 50% de su superficie útil, y en el 75% de esa superficie útil deberá una altura mínima no inferior a 210 cm.

Para la determinación de la altura exterior en número de plantas se computarán como tales la planta baja y cada una de las plantas de piso; el ático computará o no según se determine en la normativa del ámbito de ordenación a través de la cual se autorice; la planta bajo cubierta no computará cuando la línea de intersección del faldón inclinado con el paramento de fachada exterior esté a menos de 120 cm. por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, y además todo el volumen de esta planta bajo cubierta que de incluido bajo planos inclinados con pendiente de 30° que comprendan la línea horizontal situada en cada paramento de fachada a 120 cm. de la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso, a no ser que la altura libre medida entre la cara inferior del forjado inclinado y el último forjado techo (horizontal) supere los 2 metros.

Artículo 200. Construcciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima.

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

- a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
- b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta un máximo de 3,5 metros.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales; en los casos en que así se permita expresamente se autorizarán torreones con una altura a cornisa no superior a 3,5 metros sobre la máxima de la edificación.
- d) Pérgolas y/o glorietas construidas con materiales ligeros y cerramientos a bases de celosías de madera o similar.
- e) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.
- f) Paneles de captación de energía solar.
- g) Los cuartos de piletas, que tendrán una superficie máxima construida de 4 m² por vivienda.

Artículo 201. Altura Interior.

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.



Plan General de Ordenación de San Juan de la Rambla. - Aprobación Definitiva



2. La altura libre de piso en cualquier planta no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo las excepciones que expresamente aparezcan contempladas en el apartado "Condiciones Particulares de los Usos" del anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en función de cada uso pormenorizado, o en el artículo siguiente según el tipo de planta de que se trate.