



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN JUAN DE LA RAMBLA

Aprobación Definitiva

Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha:2-8-JUL-2004

Patricia Galván Rodríguez



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 I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del PGO.

TITULO II REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

<i>capítulo I</i>	DISPOSICIONES GENERALES	6
Artículo 2.	Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	6
Artículo 3.	Régimen de las Intervenciones en el Patrimonio Histórico	9
Artículo 4.	Conservación Utilización del Patrimonio Histórico	9
Artículo 5.	Concesión de licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	10
Artículo 6.	Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico	11
Artículo 7.	Tipos de Intervención en los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	11
Artículo 8.	Área de Influencia del Patrimonio Histórico	13
Artículo 9.	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico	13
<i>capítulo II</i>	proteccion del patrimonio arqueológico	13
Artículo 10.	Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico	13
Artículo 11.	Grados de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos	13
Artículo 12.	Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos	14
Artículo 13.	Determinaciones de Aplicación para el GRADO 1	14
Artículo 14.	Determinaciones de Aplicación para el GRADO 2	14
Artículo 15.	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Arqueológico	15
<i>capítulo III</i>	PROTECCIÓN patrimonio etnográfico	15
Artículo 16.	Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico	15
Artículo 17.	Intervenciones en los Bienes Integrantes del Patrimonio Etnográfico	15
Artículo 18.	Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de San Juan de La Rambla	15

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS 16

Artículo 19.	Definición y aplicación	16
<i>capítulo IV</i>	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA	16
Artículo 20.	Definición, ámbito y uso característico	16
Artículo 21.	Tipos de edificación alineada a vial	16
Artículo 22.	Edificación Cerrada (M)	17
Artículo 23.	Condiciones de la Edificación Cerrada M2	17
Artículo 24.	Condiciones de la edificación cerrada M3	20
<i>capítulo V</i>	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA	22
Artículo 25.	Definición, ámbito y uso característico	22
Artículo 26.	Tipos de edificación abierta alineada a vial	22
Artículo 27.	Edificación abierta	22
Artículo 28.	Condiciones de la Edificación abierta en Hilera CH	22
Artículo 29.	Condiciones de la Edificación abierta en CJ-2	24
<i>capítulo VI</i>	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	26
Artículo 30.	Definición, ámbito y uso característico	26
Artículo 31.	Tipos edificatorios	26
<i>capítulo VII</i>	Tipología edificatoria AR y AA	28
Artículo 32.	Condiciones Generales	28
Artículo 33.	Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural AR	29
Artículo 34.	Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural AA	32
Artículo 35.	Suelo rústico de asentamiento agrícola (AA)	34

TITULO IV DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTION URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO 34

<i>capítulo VIII</i>	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	35
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES		35
Artículo 36.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo	35
Artículo 37.	Planes Parciales de Ordenación	35
Artículo 38.	Planes Especiales de Ordenación	35
Artículo 39.	Estudios de Detalle	36
Artículo 40.	Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo	37
Artículo 41.	Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico	38



SECCIÓN 2ª DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES. 42

Artículo 42.	Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.....	42
Artículo 43.	Condiciones de fraccionamiento de sectores.....	43
Artículo 44.	Contenido de los Planes Parciales.....	43
Artículo 45.	Criterios generales de ordenación de los ámbitos.....	43
Artículo 46.	Condiciones generales de la Red Viaria.....	44
Artículo 47.	Dotación de aparcamientos.....	45
Artículo 48.	Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.....	46
Artículo 49.	Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.....	47
capítulo IX	GESTIÓN URBANÍSTICA.....	47
Artículo 50.	Ámbitos de gestión.....	47
Artículo 51.	Unidades de Actuación.....	48
Artículo 52.	Modificación de las Unidades de Actuación.....	48
Artículo 53.	Reparcelación Urbanística.....	48
Artículo 54.	Reparcelación Económica.....	48
Artículo 55.	Reparcelación voluntaria y forzosa.....	49
capítulo X	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	49
Artículo 56.	Sistema de ejecución pública y privada.....	49
Artículo 57.	Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.....	49
Artículo 58.	Ejecución de obras de edificación.....	50
Artículo 59.	Ejecución de los Sistemas Generales.....	52
Artículo 60.	Ejecución de las dotaciones públicas.....	53
Artículo 61.	Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.....	54

TITULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... 54

capítulo XI	DETERMINACIONES COMUNES.....	54
Artículo 62.	Definición.....	54
Artículo 63.	Derecho a edificar.....	54
Artículo 64.	Clases de condiciones generales.....	54
Artículo 65.	Tipologías edificatorias.....	55
Artículo 66.	Otros tipos de edificación.....	56
capítulo XII	CONDICIONES DE LA PARCELA.....	56
Artículo 67.	Definición.....	56
Artículo 68.	Relación entre edificación y parcela.....	56
Artículo 69.	Segregación y agregación de parcelas.....	56
Artículo 70.	Delimitación e identificación de las parcelas.....	56
Artículo 71.	Linderos.....	57
Artículo 72.	Superficie de la parcela.....	57
Artículo 73.	Condiciones para la edificación de una parcela.....	57
Artículo 74.	Parcela mínima residual.....	58
Artículo 75.	Parcelas de fachada inferior a la mínima.....	58
capítulo XIII	CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....	58
Artículo 76.	Definición.....	58
Artículo 77.	Elementos de referencia.....	58
Artículo 78.	Referencias planimétricas de la parcela.....	58
Artículo 79.	Referencias altimétricas del terreno.....	59
Artículo 80.	Referencias de la edificación.....	59
Artículo 81.	Posición de la edificación respecto al lindero público.....	60
Artículo 82.	Separación a linderos.....	60
Artículo 83.	Retranqueo.....	60
Artículo 84.	Separación entre edificios.....	60
Artículo 85.	Fondo edificable.....	61
capítulo XIV	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....	61
Artículo 86.	Definición.....	61
Artículo 87.	Ocupación.....	61
Artículo 88.	Superficie ocupable.....	61
Artículo 89.	Coefficiente de ocupación.....	61
Artículo 90.	Superficie libre de parcela.....	62
capítulo XV	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....	62
Artículo 91.	Definición.....	62
Artículo 92.	Superficie edificada por planta.....	62



Artículo 93.	Superficie edificada total.....	62
Artículo 94.	Superficie útil.....	63
Artículo 95.	Superficie edificable.....	63
Artículo 96.	Coefficiente de edificabilidad.....	63
capítulo XVI	CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	63
Artículo 97.	Definición.....	63
Artículo 98.	Altura del edificio.....	63
Artículo 99.	Cota de referencia o rasante.....	63
Artículo 100.	Altura y parámetros derivados.....	64
Artículo 101.	Altura máxima.....	64
Artículo 102.	Edificaciones en ladera.....	64
Artículo 103.	Remates y construcciones auxiliares.....	65
Artículo 104.	Altura libre de piso.....	66
Artículo 105.	Tipos de plantas.....	66
capítulo XVII	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.....	66
Artículo 106.	Definición y aplicación.....	66
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES DE CALIDAD.....	66
Artículo 107.	Calidad de las construcciones.....	67
Artículo 108.	Condiciones de aislamiento.....	67
SECCIÓN 4ª	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....	67
Artículo 109.	Pieza habitable.....	67

TITULO VI INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA..... 67

capítulo XVIII	DISPOSICIONES GENERALES.....	67
Artículo 110.	Competencia municipal.....	67
Artículo 111.	Formas de intervención.....	68
capítulo XIX	CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	69
Artículo 112.	Concesión de las licencias.....	69
Artículo 113.	Actos sujetos a licencia.....	69
Artículo 114.	Cumplimiento de las condiciones de la licencia y las obligaciones de su titular.....	70
Artículo 115.	Procedimiento para la obtención de licencia.....	70
Artículo 116.	Plazo para el otorgamiento de licencias: Silencio administrativo.....	70
Artículo 117.	Caducidad y suspensión licencias.....	71
Artículo 118.	Licencias con eficacia diferida.....	72
Artículo 119.	Licencia de obras provisionales.....	72
Artículo 120.	Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.....	73
Artículo 121.	Transmisión de licencias de obra.....	73
Artículo 122.	Control de la ejecución de las obras.....	73
Artículo 123.	La inspección urbanística municipal.....	73
Artículo 124.	Modificaciones de las licencias.....	74
Artículo 125.	Revocación de licencias de obra.....	74
Artículo 126.	Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.....	74
Artículo 127.	Consultas previas.....	74
Artículo 128.	Cédula urbanística.....	74
Artículo 129.	Acta de Alineaciones y Rasantes.....	75
capítulo XX	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CLASES DE LICENCIA.....	75
Artículo 130.	Clases de licencias urbanísticas.....	75
Artículo 131.	Licencia de obras de urbanización.....	76
Artículo 132.	Licencias de obras de edificación.....	76
Artículo 133.	Licencias de actividades e instalaciones.....	77
Artículo 134.	Licencias de ocupación o funcionamiento.....	78
capítulo XXI	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS.....	78
Artículo 135.	Licencia para obras mayores.....	78
Artículo 136.	Clases de proyectos.....	79
Artículo 137.	Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	79
Artículo 138.	Definición y tipos de proyectos de urbanización.....	79
Artículo 139.	Contenido documental de los proyectos de urbanización.....	80
Artículo 140.	Definición y tipos de proyectos de edificación.....	80
Artículo 141.	Licencia para obras de reforma y restauración.....	81
Artículo 142.	Licencia de demolición.....	81



Artículo 143.	Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.....	81
Artículo 144.	Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.....	82
Artículo 145.	Licencia para movimientos de tierras.....	82
Artículo 146.	Licencia para el cerramiento de parcelas o solares.....	83
Artículo 147.	Licencia para obras menores.....	83
Artículo 148.	Licencias de Actividades e Instalaciones.....	84
Artículo 149.	Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento.....	84
Artículo 150.	Licencias de parcelación y de reparcelación y segregación.....	85
Artículo 151.	Licencia para modificación de uso.....	85
Artículo 152.	Ventilación.....	88
Artículo 153.	Iluminación.....	88
SECCIÓN 5ª CONDICIONES DE LOS PATIOS.....		89
Artículo 154.	Patios.....	89
Artículo 155.	Parámetros dimensionales de los patios.....	89
Artículo 156.	Área no edificable de parcela.....	89
Artículo 157.	Patios de parcela o de luces.....	89
Artículo 158.	Cubrición de patios.....	90
capítulo XXII CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.....		90
Artículo 159.	Definición y aplicación.....	90
SECCIÓN 6ª DOTACIÓN DE AGUA.....		90
Artículo 160.	Dotación de agua potable.....	90
Artículo 161.	Dotación de agua caliente.....	91
SECCIÓN 7ª DOTACIÓN DE ENERGÍA.....		91
Artículo 162.	Energía eléctrica.....	91
Artículo 163.	Energías alternativas.....	91
SECCIÓN 8ª SERVICIOS DE EVACUACIÓN.....		92
Artículo 164.	Evacuación de aguas pluviales.....	92
Artículo 165.	Evacuación de aguas residuales.....	92
Artículo 166.	Evacuación de humos.....	92
Artículo 167.	Evacuación de residuos sólidos.....	93
SECCIÓN 9ª SERVICIOS DE COMUNICACIONES.....		93
Artículo 168.	Telecomunicaciones.....	93
Artículo 169.	Telefonía.....	93
Artículo 170.	Radio y televisión.....	93
Artículo 171.	Servicios postales.....	93
SECCIÓN 10ª INSTALACIÓN DE CONFORT.....		93
Artículo 172.	Instalación de clima artificial.....	93
SECCIÓN 11ª DOTACIONES GENERALES.....		94
Artículo 173.	Condiciones generales.....	94
Artículo 174.	Soluciones para la dotación de aparcamientos.....	94
Artículo 175.	Plaza de aparcamiento.....	94
capítulo XXIII CONDICIONES AMBIENTALES.....		95
Artículo 176.	Definición.....	95
Artículo 177.	Compatibilidad de actividades.....	95
Artículo 178.	Lugares de observación de las condiciones.....	96
Artículo 179.	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.....	96
Artículo 180.	Contaminación de ruidos.....	96
Artículo 181.	Vibraciones.....	97
Artículo 182.	Deslumbramientos.....	97
Artículo 183.	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.....	97
capítulo XXIV CONDICIONES ESTÉTICAS.....		98
Artículo 184.	Definición.....	98
Artículo 185.	Condiciones generales de estética.....	98
Artículo 186.	Muros de contención.....	99
Artículo 187.	Fachadas.....	99
Artículo 188.	Definición y clasificación de los cuerpos volados.....	100
Artículo 189.	Condiciones generales de los cuerpos volados.....	100
Artículo 190.	Elementos volados.....	100
Artículo 191.	Publicidad.....	102
Artículo 192.	Cubiertas.....	102



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



Artículo 183. Cerramientos
Artículo 194. Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.....



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del PGO.

1.- En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TRLotc-Lenac, el contenido del presente documento integrante del PGO comprende la ordenación pormenorizada de San Juan de La Rambla.

2.- Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda.
- c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

Estos contenidos quedarán comprendidos en el Fichero de Ámbitos Urbanístico del PGO anejo al mismo.

- d) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del PGO mediante el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.
- e) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales; sin adquirir esta calificación.

TITULO II REGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias, y en concreto en el municipio de San Juan de La Rambla, los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario, del municipio de San Juan de La Rambla, estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:



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



1. **Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.).** Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de San Juan de La Rambla, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

- a) **Monumento:** bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.
- b) **Conjunto Histórico:** agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.
- c) **Jardín Histórico:** Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.
- d) **Sitio Histórico:** Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
- e) **Zona Arqueológica:** lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.
- f) **Zona Paleontológica:** lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.
- g) **Sitio Etnológico:** lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A efectos prácticos se adjunta un cuadro como inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio de San Juan de La Rambla:

NOMBRE: Acantilados de San Juan de la Rambla y Laderas de los Barrancos de la Chaurera y Ruiz

CATEGORÍA: Zona arqueológica

INCOACIÓN: Resolución 19/02/02

INCOADO POR: Cabildo Insular de Tenerife

BOCAC: 2001/041 - Lunes 2 de Abril de 2001

INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R.A. de San Miguel (28/06/96) y a la Universidad de La Laguna (11/07/96)

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A-R-I-550000522

SOLICITUD PROPIETARIOS: Ayuntamiento y Catastro (20/01/98)

OBSERVACIONES: Con fecha de 30/03/98 el Ayuntamiento remite una parcelación catastral de la zona. Inservible. Esta resolución obedece al cambio de nombre:



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



NOMBRE: **Iglesia de San José**
 CATEGORÍA: Monumento
 INCOACIÓN: Resolución 20/12/91
 INCOADO POR: Cabildo Insular de Tenerife
 BOCAC: 3/02/92
 INSTITUCIONES CONSULTIVAS: Solicitud de informe a la R.A. de San Miguel y a la Universidad de La Laguna (18/03/92)
 INSCRIPCIÓN REGISTRAL: A-R-I-5100007210

NOMBRE: **San Juan de la Rambla**
 CATEGORÍA: Conjunto Histórico Artístico
 INCOACIÓN: Resolución 2/05/80
 INCOADO POR: Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos
 BOE: 27/06/80
 INFORMACIÓN PÚBLICA: Resolución 23/01/86 BOCAC 13/11/85
 VISTA INTERESADOS: 21/01/86 BOCAC 12/02/86
 DECLARADO: Orden 2/07/93 ACUERDO: 28/11/90
 POR: Gobierno de Canarias
 PUBLICACIÓN DE LA DECLARACIÓN: BOCAC 16/07/93

NOMBRE: **Barrio de Los Quevedos**
 CATEGORÍA: Sitio Histórico
 INCOACIÓN: Resolución 28/01/2002
 INCOADO POR: Excmo. Cabildo Insular de Tenerife
 BOE:
 INFORMACIÓN PÚBLICA: Resolución --/--/-- BOCAC --/--/--
 VISTA INTERESADOS: --/--/-- BOCAC --/--/--
 DECLARADO: Orden --/--/-- ACUERDO: --/--/--
 POR: Gobierno de Canarias
 PUBLICACIÓN DE LA DECLARACIÓN: BOCAC --/--/--

2. **Catálogos Arquitectónicos Municipales y Cartas Arqueológicas Municipales.** Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

Se aneja como parte integrante del presente PGO el **Catálogo Arquitectónico de San Juan de La Rambla**, en plena concordancia con lo estipulado en el **Capítulo III " De los Catálogos Arquitectónicos Municipales"**, **Título II**, de la Ley Patrimonio Histórico de Canarias.

Este Catálogo Arquitectónico Municipal a que hace referencia el artículo 43 de la Ley 4/99, del Patrimonio Histórico de Canarias, se incorporará al presente Plan General antes de la aprobación definitiva del mismo de conformidad con lo dispuesto en el art. 47 de la referida Ley.

Los bienes incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal del apartado anterior se inscribirán, una vez aprobado definitivamente este PGO, en el Registro Público del Cabildo Insular de Tenerife, de conformidad con lo establecido en el art. 39.3 de la LOTC.



En cuanto a la Carta Arqueológica de San Juan de La Rambla, en cuanto se realice el PGO asumirá su contenido, regulando el mismo como Protección del Patrimonio Arqueológico, no obstante su ordenación urbanística corresponderá a cada clase y categoría de suelo en donde se emplace, en dónde incluso se podrá delimitar ámbitos a efectos de que su ordenación quede remitida a un instrumento de desarrollo posterior.

Artículo 3. Régimen de las Intervenciones en el Patrimonio Histórico

1. Las intervenciones que se fueran acometer en el Patrimonio Histórico del municipio de San Juan de La Rambla se sujetarán a las siguientes determinaciones:
 - a) Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente PGO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, habrá de estar al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecido en las Fichas del **Catálogo Arquitectónico de San Juan de La Rambla**.
 - b) Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un planeamiento de desarrollo del Patrimonio Histórico tal como un Plan Especial, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo, con base a los grados de protección y tipos de intervención definidos en este Título.
 - c) A estos efectos, se permitirán en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del PGO, la **rehabilitación para su conservación**, incluso profunda, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el PGO o apreciado por el órgano competente para otorgar la autorización, licencia, calificación o proyecto, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones, se estará a lo dispuesto en "Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico", establecidas en el "Régimen Jurídico Urbanístico del Suelo Rústico" en las normas urbanísticas de la ordenación estructural, dada la analogía existente.

Artículo 4. Conservación Utilización del Patrimonio Histórico.

1. En cuanto al deber de conservación del Patrimonio Histórico catalogado o declarado, se deberá estar a lo determinado en el artículo 52 –Deber de Conservación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. A este respecto, la utilización de los bienes integrantes del Patrimonio histórico, se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que motivaron y se



protegen. En todo caso, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular, de conformidad con el artículo 54 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. A este respecto, el uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección y tipo de intervención asignado.

3. Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

- a) Bienes o Inmuebles que no hayan sido catalogados como Bien de Interés Cultural o Catalogado.
- b) Bienes o Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de Bien de Interés Cultural o catalogado.
- c) Bienes o Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural.

Artículo 5. Concesión de licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.

Las licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se regirá por lo determinado en el artículo 158 del TRLotc-Lenac, es decir, para las edificaciones catalogadas, protegidas o sujetas a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

Para la concesión de licencias en áreas catalogadas (conjuntos arqueológicos), o en sus Areas de Influencia, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción, volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra:



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico los siguientes grados de protección:

a) Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de San Juan de La Rambla. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

Artículo 7. Tipos de Intervención en los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Conservación.

Consisten en obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las



reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

2. Restauración.

Consisten en obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

2.1. Reposición.

Consisten en la restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

3. Consolidación.

Consiste en obras de consolidación que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

4. Rehabilitación.

Consisten en obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

5. Remodelación

Consisten en obras que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.



Artículo 8. Área de Influencia del Patrimonio Histórico.

La zona inmediata, colindante, con los elementos, conjuntos y yacimientos arqueológicos catalogados, que no necesariamente ha de coincidir con las áreas de protección de los BIC, constituye el Área de Influencia o de Respeto, que asegure la implantación del "objeto" de su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural. En tanto no se realicen actuaciones debidamente desarrolladas, según la categoría de suelo y grado de intervención permitidos, en Áreas de Influencia o de Respeto no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter.

Artículo 9. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLotc-Lenac.

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Conjunto Histórico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevé su desarrollo a través de Planes Especiales de Protección, según se establece en el artículo 30 de la Ley de Patrimonio de Canarias:

En lo referente al Patrimonio Histórico de Bienes de Interés Cultural declarados en la categoría de Zonas Arqueológicas, en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se desarrollarán al igual mediante Planes Especiales de Protección.

CAPITULO II PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 10. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

Los Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico según el artículo 60 de la ley 4/99 del Municipio de San Juan de La Rambla, lo constituyen aquellos bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo o en el mar territorial, que han dado lugar a la delimitación de áreas y yacimientos arqueológicos.

Artículo 11. Grados de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos.

Hasta tanto se realice la Carta Arqueológica del Municipio de San Juan de La Rambla, se establecen 2 grados de protección, siendo estos los siguientes:

GRADO 1.- Protección Integral, pertenecen a él los yacimientos ya catalogados que por su importancia cultural han de ser objeto específico e inmediato de protección, estudio y conservación.



GRADO 2. Protección Preventiva, pertenecen a él las áreas que supuestamente contienen restos arqueológicos y los yacimientos de mero valor testimonial o de estudios metalológicos y estratigráficos.



Artículo 12. Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos

Las normas de protección serán de aplicación en relación a los Grados de Protección, establecidos en el artículo precedente.

Artículo 13. Determinaciones de Aplicación para el GRADO 1.

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo realizar una excavación, en toda la superficie afectada, por técnico competente; y la emisión de un informe del Organismo Competente en la materia o su defecto, por un equipo Técnico – Científico cualificado, siempre que el precitado Organismo expresamente lo autorice.
- c) El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia, iniciándose antes de un mes. Al terminar dicha excavación de urgencia se emitirá inmediatamente un informe que especificará si se deben continuar los trabajos, plazos máximos de ejecución y posibilidad de la obra solicitada o necesidad de conservar los restos "in situ".

En las zonas inmediatas colindantes al Yacimiento arqueológico en el Suelo Rústico Protección Cultural, para la realización de obras se deberá certificar, previamente a la concesión de licencia, por el Equipo Técnico – Científico especialmente cualificado, la carencia de elementos de valor arqueológico en el punto en que se haya de ejecutar el elemento en cuestión. En caso de que esta certificación fuese negativa (en el sentido de inexistencia de riesgo grave) se deberá continuar el procedimiento conforme a las normas establecidas para el Grado 2.

Artículo 14. Determinaciones de Aplicación para el GRADO 2.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptiva la emisión de un informe del Organismo competente en la materia o en su defecto, por un Equipo Técnico – Científico cualificado siempre que el mencionado Organismo expresamente lo autorice.
- b) Si en el informe no se consideran necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.
- c) Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a considerar el lugar perteneciente al Grado 1 y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.



Artículo 15. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Arqueológico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLotc-Lenac.

En lo referente al Patrimonio Arqueológico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén su desarrollo a través de Planes Especiales de Protección.

CAPITULO III PROTECCIÓN PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 16. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico

El patrimonio etnográfico del municipio de San Juan de La Rambla, está formado por bienes muebles e inmuebles los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional, de conformidad con lo que determina el artículo 72 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Dentro de estos bienes, y de conformidad con el artículo 73.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, las construcciones y conjuntos resultado del hábitat natural popular, tales como poblados de casas, haciendas o cuevas, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico. Se consideran, por tanto Cuevas, excavaciones preexistentes en el terreno destinadas al uso residencial, agropecuario y religioso, por lo que, a los efectos de esta normativa, se regula la edificación, construcción e instalación adosada a las mismas con la finalidad de asegurar su preservación como patrimonio etnográfico.

Artículo 17. Intervenciones en los Bienes Integrantes del Patrimonio Etnográfico

Consultadas las fuentes oportunas, se ha constatado que la carta arqueológica del municipio de San Juan de la Rambla no ha sido redactada, no teniéndose tampoco constancia de la existencia de ningún catálogo o inventario de sus recursos arqueológicos y etnográfico. Esto determina que no se halla podido recabar información fidedigna sobre tales valores patrimoniales en el municipio. Por lo que se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

El Ayuntamiento instará ante el Organo Autonómico competente en la materia a fin de que se arbitren medidas especiales que contemplen las circunstancias específicas de los recurso arqueológicos y etnográfico de tal manera que se posibilite su regularización.

Artículo 18. Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de San Juan de La Rambla

Los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico se documentarán e inventaría mediante la Carta Etnográfica de San Juan de La Rambla, que se desarrollará mediante un Catalogo Bienes Etnográficos del Municipio de San Juan de La Rambla, que será elaborado de conformidad con las determinaciones establecida en el artículo 74 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y artículo 39 del TRLotc-Lenac.



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



En todo caso, las determinaciones del citado Catálogo, así como los grados de protección y los Tipos de Intervención, serán los que expresamente se determinen en dicho documento y una vez aprobado se integrará en el presente PGO.

TITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Artículo 19. Definición y aplicación.

Son las condiciones que regulan las Tipologías Edificatorias que, complementando a las generales, regulan el régimen de la edificación.

De acuerdo con el punto anterior, con independencia de los aspectos generales, en los ámbitos urbanos, se someterán las actuaciones edificatorias a las determinaciones específicas del presente Título.

En los ámbitos de suelo urbano de ordenación directa, y por tanto no-remitido a planeamiento de desarrollo, tales como Planes Especiales de Ordenación o Protección (PERI y PEPRI) estas condiciones edificatorias alcanzan un grado de definición suficiente para su aplicación directa al proceder a la edificación de las parcelas.

Al suelo clasificado como Suelo Urbanizable, en cuanto a condiciones edificatorias, sólo se le asignan a través del, o los, sistemas de ordenación, las tipológicas que deberán regir para su ordenación, ya que será el instrumento de desarrollo del mismo, tal como el Plan Parcial (PP) instrumento pertinente para el desarrollo de su ordenación y establecimiento de las condiciones de la edificación.

Estas edificaciones estarán regidas por las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación y de los usos, ordenan la edificación en las zonas de Suelo Urbano definidas en los planos de ordenación Pormenorizada.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

Artículo 20. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en el artículo tipologías de las Condiciones Generales de la Edificación según su delimitación en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Su uso característico es el Residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

Artículo 21. Tipos de edificación alineada a vial.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación abierta alineada a vial:

- a) Edificación cerrada
 - M2 dos plantas
 - M3 tres plantas



Artículo 22. Edificación Cerrada (M).

Esta tipología es de aplicación en los ámbitos señalados en la documentación gráfica en la mayor parte de los casos se trata de edificación de dos plantas adosadas a la colindante, aunque existe una zona central en donde se establece un frente de fachada con una altura de tres plantas.

Con criterios semejantes se operará a la hora de elaborar la ordenanza por su correspondiente Plan Parcial en aquellos sectores de suelo urbanizable en los que se introduce esta tipología.

Artículo 23. Condiciones de la Edificación Cerrada M2

- Tipología: Edificación Cerrada.
- Uso característico: residencial en edificios de viviendas colectivas y unifamiliares.
- Usos permitidos: se permite el uso dotacional o de equipamiento, garaje, almacén, uso comercial en su categoría 2: comercios, oficinas y talleres domésticos con las condiciones generales establecidas en las normas generales y siempre que dichos USOS no resulten incompatibles con el predominante.
- Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². La longitud mínima de fachada será de 5 metros. Y la forma será tal que permita inscribir un círculo de 5 m de diámetro en su interior. El fondo máximo será de 20 metros. En parcelas con fachada anterior y posterior se tolerará el aumento de dicho fondo hasta 40 metros.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

- Altura de la edificación: La altura máxima será de dos (2) plantas y 7,10 metros (cornisa). El local permitido en planta baja tendrá una altura libre máxima de 3,50 metros.
- Retranqueos: Se prohíben expresamente los retranqueos y patios de fachada.
- Alineaciones y rasantes exteriores: Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.

En el caso en que la línea de edificación de la fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio. En estos jardines no se permite ninguna edificación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior.

Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.



- Vuelos: Se permiten vuelos de cuerpos cerrados o abiertos de edificación en SUPERFICIE de mayor del 50% de la longitud total de la fachada por 1'00 metro de vuelo máximo. Los vuelos abiertos computan al 50% y los cerrados al 100% a efectos de volumen y superficie. La altura mínima del vuelo sobre cualquier punto de la rasante de la vía pública será mayor o igual a 3,50 metros. El límite lateral de los cuerpos volados se situarán a una distancia de 0'80 metros de la línea de medianería. No se permiten los cuerpos volados en calles de ancho inferior de 8'00 metros.
- Patios: Se atenderá a lo establecido en la normativa general permitiéndose patios colgados en planta baja siempre que la altura libre entre el suelo del patio y el primer forjado sea de al menos 60 cm. y la altura libre bajo el patio no sea inferior a 2'20. Los patios cumplirán con las condiciones de habitabilidad vigentes, en el ámbito de la comunidad autónoma.
- Chaflanes: El cruce de dos calles de circulación rodada se establecerá con alineación en chaflán que será trazará de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos alineaciones de las vías del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso, la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

- Regulación de la altura.

1. Se cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima se medirá desde la rasante de la calle al nivel inferior del último forjado en la vertical trazada en el centro de la fachada para longitudes de ésta inferiores o iguales a doce (12) metros, y en la vertical trazada a seis (6) metros del punto más bajo de la rasante para longitudes superiores a doce (12) metros.
3. La altura reguladora máxima será de siete (7'10) metros. El número máximo de plantas, "n", será dos (2).
4. Ningún punto del techo de la planta baja se encontrará a una altura inferior a 2.40 metros respecto de la rasante de la calle.
5. Ningún punto del techo de la planta de semisótano se encontrará a una altura superior a 1.00 metro respecto a la rasante en el punto de medición de la altura, y a 1.50 metros en el punto más bajo. Se exceptúa de esta condición aquella parte del forjado techo semisótano/piso planta baja



correspondiente al techo de la rampa de acceso a semisótano que, cumpliendo el resto de las condiciones de esta ordenanza, puede dar lugar a un altillo/planta baja que a su vez tendrá una altura libre mínima de 2.50 metros.

6. Cuando debido a la pendiente de la calle se superen los límites establecidos en los apartados anteriores o resultara una diferencia de altura superior a 3.00 metros entre los puntos extremos de la rasante, el edificio será dividido en los cuerpos o partes necesarios para evitarlo, regulándose la altura de cada uno de ellos por separado.

- Construcciones por encima de la altura máxima:

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos de 4'00 m², cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado. En caso de resolver la cubierta con tipología inclinada, ésta se resolverá como mínimo a dos aguas, no pudiendo exceder ninguno de sus elementos, cumblera ó caballete en cualquier caso de los 11'10 metros de altura total en el caso de la tipología M2.

3. Estas construcciones no excederán del 25% de ocupación de la planta de cubierta construido, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.

4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta (parapetos, etc).

- Altura de la edificación con frente a dos calles en esquina.

1. En edificaciones en esquina en las que, por el cálculo de la altura reguladora máxima a cada calle, se obtienen una altura diferente, se tomará la mayor hacia la calle de menor altura en una longitud de diez (10) metros.

2. En caso de que el edificio no alcance los diez metros de fachada hacia la calle de menor altura, la última planta deberá retranquearse de la medianería en esa calle una longitud mínima de dos (2) metros, debiendo resolverse ese parámetro como fachada, abriendo huecos en el mismo.

- Altura de la edificación con frente a dos calles que no forman esquina.

1. En parcela con frente a dos calles que no formen esquina la altura reguladora máxima se obtendrá independientemente para cada calle siendo el fondo de influencia de cada una de ellas el que define la bisectriz de sus alineaciones de fachada.

2. Si la diferencia de rasante de las calles produjese en el plano interior definido por la Línea bisectriz una diferencia de altura superior a los tres (3) metros entre los planos de cubierta de ambos lados y la parcelación se resuelve en solares distintos a cada lado de aquella línea, cada uno con fachada a cada calle, el situado en la cota más alta deberá resolver el volumen de edificación de la planta o plantas cuyo techo se encuentre a más de tres (3) metros



del techo de la última planta del solar situado en la cota más baja, mediante un retranqueo mínimo de dos (2) metros y tratando ese paramento como fachada, abriendo huecos en el mismo.



- Altura de la edificación con frente a calle y a suelo rústico.

1. La altura reguladora máxima se regirá por la rasante de la calle.
2. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a tres (3) metros, siendo la primera la más alta, se producirá necesariamente un retranqueo de la última planta igual a la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.
3. Cuando la diferencia de cota entre la rasante de la calle y el terreno natural a que de frente la fachada posterior sea igual o superior a seis (6) metros, siendo la primera la más alta, sólo se permitirá una planta por encima de la rasante de la calle que, además, se retranqueará hasta la mitad del fondo edificable desde la fachada al suelo rústico.

- Edificios colindantes con alturas diferentes.

- Los muros de contigüidad resultante de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.
- Cuando una parcela asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.
- Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas una altura inferior a dos (2) o más plantas en la de un edificio colindante, vendrá obligada a prolongar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente la diferencia.

Artículo 24. Condiciones de la edificación cerrada M3

- Tipología: Edificación Cerrada.
- Uso característico: Residencial en edificios con viviendas colectivas con bajos comerciales o compatibles, no se permitirá el uso residencial en plantas bajas.
- Usos permitidos: Se estará a lo dispuesto según la ordenanza para la tipología M2.

Se prohíben expresamente en las áreas de los cascos edificados en laderas de pronunciada pendiente, los usos comerciales cuyas fachadas den a viales peatonales. Además en estos casos la altura libre será igual a la del resto de las plantas, permitiéndose que las viviendas localizadas



en planta baja tengan su nivel de piso a 50 cm. por encima de la rasante de la calle. En manzanas delimitadas en tres de sus lados por viario peatonal se aplicará la misma restricción en su lindero con el viario rodado.



- Parcela: Se estará a lo dispuesto según la ordenanza para la tipología M2
- Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
- Altura de la edificación: La altura máxima sobre la rasante de calle será de tres (3) plantas, siendo la altura libre MÁXIMA permitida en planta baja de 3,50 metros, no excediendo de los 10,30 metros la altura de cornisa sobre la rasante.
- Construcciones por encima de la altura máxima:

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos de 4'00 m², cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado. En caso de resolver la cubierta con tipología inclinada, ésta se resolverá como mínimo a dos aguas, no pudiendo exceder ninguno de sus elementos, cumbrera ó caballete en cualquier caso de los 14'30 metros de altura total en la tipología M3.

3. Estas construcciones no excederán del 25% de ocupación de la planta de cubierta construido, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.

4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta.

La regulación de la altura de la edificación con frente a dos calles que formen esquina, que no formen esquina, con frente a calle y a suelo rústico, se determinará con lo dispuesto en la ordenanza al respecto de la tipología M-2.

- Retranqueos: Se prohíbe expresamente los retranqueos y patios de fachadas.
- Alineaciones y rasantes exteriores. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.
- Vuelos: Se estará a lo dispuesto según la ordenanza para la tipología M2.
- Patios: Se estará a lo dispuesto según la ordenanza para la tipología M2.
- Chaflanes. Se estará a lo dispuesto según la ordenanza para la tipología M2.



CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 25. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las condiciones generales de la edificación, según su delimitación en los planos de ordenación pormenorizada. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 26. Tipos de edificación abierta alineada a vial.

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación abierta alineada a vial:

b) Edificación abierta:

CH Edificación abierta: unifamiliar en hilera dos plantas

CJ-2 Edificación abierta: unifamiliar aislada o pareada dos plantas.

Artículo 27. Edificación abierta.

Esta tipología es de aplicación en los ámbitos señalados en la documentación gráfica, en la mayor parte de los casos se trata de edificación de dos plantas adosadas y pareada a la colindante, posibilitando la vivienda unifamiliar aislada.

Con criterios, semejantes se operará a la hora de elaborar la ordenanza por su correspondiente Plan Parcial en aquellos sectores de suelo urbanizable en los que se introduce esta tipología.

Artículo 28. Condiciones de la Edificación abierta en Hilera CH

- Tipología: Edificación abierta en hilera o adosada con retranqueos al lindero frontal y al testero.
- Uso característico: Residencial en Edificios de viviendas unifamiliares adosadas bajos comerciales.
- Usos permitidos: El uso compatible el de oficinas, tolerándose comercial, dotacional o de equipamiento y garajes – aparcamientos, con las condiciones generales establecidas y siempre



0773

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



que dichos usos no resulten incompatibles con el principal. Se permite que las viviendas cuenten con semisótano exclusivamente para garaje debiendo cumplir éstos con las condiciones generales establecidas para los mismos.

- Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 100 m². La longitud de fachada mínima será de 6 metros y máxima de 12 m. La forma será tal que permita inscribir un círculo de 6 m de diámetro. el fondo máximo de la parcela será a la mitad del de la manzana en ese punto, (variable) o el fondo de la manzana medido en el sentido de la pendiente del terreno, cuando éste no exceda de 30 metros.
- Altura de la edificación: La altura máxima será de dos (2) plantas y 6'50 m de altura a la cornisa, sobre la rasante de la vía pública. La altura de coronación del edificio no superará los 7'80 m.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas es de 1,40 m² construido por cada m² de superficie de parcela.
- Ocupación: La ocupación máxima de la parcela en planta no será superior al 70%. La superficie no ocupada se destinará a zonas de retranqueo (anterior y posterior) y a patios de luces y ventilación, estos últimos si fueran necesarios la que resulte de aplicar el retranqueo, anterior y posterior, por lo que dependerá de su superficie.
- Retranqueos: Se deberá retranquear la edificación al menos en dos de sus linderos (anterior y posterior). Se establecen retranqueos mínimos de 2 metros al lindero frontal y 3 metros al testero. La zona libre anterior no edificable se destinará a accesos ajardinados. Se prohíben las medianeras vistas, por ello entre una edificación y las colindantes deberá existir contacto en los muros medianeros que llegan a los planos de fachada en una profundidad mínima de 4 metros.
- Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. En caso de solucionar la planta alta con cuerpos volados, la proyección de los mismos en planta no podrá invadir las zonas de retranqueos.
- Otros: Se tolerarán patios de medianeras. Se tolerarán más fondo de parcela dando fachada a dos calles, o a calle y espacio libre.
- Patios: Se estará a lo dispuesto para la ordenanza general.
- Condiciones particulares de la edificación abierta en hilera: La máxima longitud de la fachada en edificaciones en hilera es de 40 metros.
- Cuando se utiliza la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas en total.



Artículo 29. Condiciones de la Edificación abierta en CJ-2

- Tipología: Edificación Abierta en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. También se desarrollan en esta tipología los edificios dotacionales.
- Uso.Predominante: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Usos Permitidos: Se considera compatible con la vivienda unifamiliar el uso de oficinas en su categoría de despachos profesionales, uso industrial en su categoría de talleres artesanales y oficios artísticos, el de Almacenes en su categoría A y B, el uso Comercial sólo en la categoría 2: comercios, oficinas particulares y talleres domésticos con las condiciones generales establecidas en las normas generales y siempre que dichos USOS no resulten incompatibles con el predominante. Se considera el uso de aparcamiento en la categoría de garaje como uso complementario, con una dotación mínima exigible de 2 plazas de aparcamiento por vivienda. Se toleran además el uso dotacional en edificio exclusivo.
- Altura de Edificación: La altura máxima sobre la rasante natural del terreno será de 2 plantas, 7'10 m de altura de cornisa y 7'80 m de altura de coronación en la cumbre de las cubiertas inclinadas o en remate de pretilos.

Se cumplirán simultáneamente la altura reguladora máxima y el mínimo máximo de plantas.

La altura reguladora máxima será de 7'10 metros y el número máximo de plantas será dos (2).

La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.

El plano de apoyo es el que resulta de urbanizar la parcela. La parte del plano que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio público sea mayor a 1.50 metros.

En el caso de que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse:

- a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo continuos no superarán 1.50 metros.
 - b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será de tres (3) metros.
 - c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será de quince (15) metros cuadrados.
- Parcela: La superficie mínima de la parcela será de 400 m² para las viviendas aisladas y de 500 m² para las pareadas, correspondiendo a cada una de las viviendas pareadas una superficie mínima de 250 m²/vivienda. La longitud mínima de fachada será de 16 m. No se establece fondo máximo. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 15 mts de diámetro.
 - Edificabilidad: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 1'05 m² construidos por cada m² de superficie de parcela.
 - Ocupación: La ocupación máxima de la parcela será del 60% en planta baja y del 45% en planta alta, destinándose la superficie no ocupada a zonas ajardinadas y espacios libres privados de



ocio y deportivos. La ocupación de la planta sótano será del 60% como consecuencia de la proyección vertical de la planta baja.

- Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de 2 mts. a todos los linderos. Cuando una o las dos parcelas contiguas estén edificadas con un muro ciego medianero hacia la parcela a construir, la nueva edificación se podrá adosar a dichos muros medianeros pero respetando el retranqueo a la vía pública (que será, como mínimo de 2 metros) y el resto de condiciones señaladas para esta ordenación.
- Vuelos: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública ni sobre las zonas de retranqueos, que han de quedar libres de edificación.
- Separación entre edificio: No será inferior a 4 m. Se exceptúan las viviendas pareadas en su lindero común.
- Las edificaciones: destinadas a dotaciones públicas y que se encuentren incluidas en esta tipología, podrán alinearse a vial, siempre que no den lugar a medianeras.
- Adaptación topográfica: En los casos de terrenos con pendientes, se cumplirá que el perfil de la parcela no podrá exceder a más de 3 m ó menos de 5 m del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
- Configuración y tratamiento de los espacios libre: Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. a cualquier punto de aquellas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

- Remodelación del volumen: Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento.



CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Artículo 30. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbanizable sectorizado a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las condiciones generales de la edificación, de aplicación a las parcelas para las que se determine dicho uso como principal o característico desde el PGO y por los instrumentos a los que se remite la ordenación detallada. Corresponderán los ámbitos de ordenación de naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aisladas o adosadas a algunos de los lindes.
2. Usos característicos: Industrial, taller, almacén, oficina al servicio de la actividad industrial, garaje o aparcamiento.
3. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo. También se desarrollan esta tipología para las parcelas en donde se localiza el mercado.

Artículo 31. Tipos edificatorios.

Se distinguen dos tipos: Tipo 1.- Pequeña industria.
Tipo 2.- Mediana Industria.

- Condiciones de la parcela: Condiciones de la parcela.

	Tipo 1	Tipo 2
Parcela mínima	300 m ²	1.000 m ²
Frente mínimo	Ø10 m	Ø25 m.
Sección mínima de vía pública	8 m	10 m

- Separaciones a linderos y retranqueos.

	Tipo 1	Tipo 2
Lindero frontal	8 m	10m
Lindero posterior	-	-

En parcela en esquina se entenderá que el retranqueo frontal, se establece con respecto al vial principal, debiéndose respetar un retranqueo a la vía o borde de al menos 3 metros, que deberán asimismo ajardinarse.

- Ocupación máxima.
- La ocupación máxima de la parcela será 70% en el tipo 1 y tipo 2.
- Altura reguladora máxima.



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



- La altura máxima se fija en nueve (9) metros en cualquier punto de las fachadas, medida sobre la rasante de la calle urbanizada a la que da frente.

- Adaptación topográfica.

Los instrumentos de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

- Tratamiento de los espacios libres interiores.

El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones de los apartados siguientes. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

En el espacio libre de la parcela entre la fachada y la alineación exterior podrá construirse una caseta de control o portería de 4,00 m² de superficie máxima y 3 m de altura.

El espacio libre contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable.

Los depósitos de combustibles destinados a uso de la industria o cualquier otra instalación auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en el espacio libre de la parcela que no sea colindante con la vía de acceso. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado o setos de vegetación.

La ubicación de los elementos permitidos en el espacio libre resultante de los retranqueos, deberá conjugarse con las condiciones generales de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

- Condiciones estéticas.

- Además de las condiciones generales contenidas en estas Normas, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse la siguiente condición particular:

- a) En el espacio libre de parcela resultante del retranqueo frontal, deberá realizarse la plantación arbolado de porte medio o alto. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.



CAPITULO VII TIPOLOGÍA EDIFICATORIA AR Y AA

Artículo 32. Condiciones Generales.

- a) Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos trazada por el presente PGO en los planos de Ordenación Pormenorizada que determinan los asentamientos rurales y agrícolas, debiendo pues tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.
- b) Condiciones de uso, posición y volumen:
- Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a la explotación agrícola.
 - Parcela: Se permitirán como máximo 1 vivienda en una misma parcela.
 - Altura de la edificación: El número máximo de plantas:
 - Asentamiento Rural: 2 plantas.
 - Asentamiento Agrícola: 1 planta.

La altura máxima autorizada será de 5'70 metros medidos a la cara inferior del forjado de cubiertas, en el caso de dos plantas y la coronación del pretil no sobrepasará los 2'70 metros a la del primer forjado desde la rasante del terreno natural.

c) Condiciones Estéticas:

- Las edificaciones de los asentamientos rurales y agrícolas deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas y volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a 30 grados), y preferentemente basándose en teja cerámica curva tradicional.
- Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.
- Los muros de contención de la parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar, no superarán los 2'40 metros de altura, salvo que justificadamente por necesidades de la propia parcela sea necesario en cualquier caso se realizará proyecto técnico conforme al artículo que lo define.



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

- Los cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar, evitando el impacto del hormigón visto, su altura vendrá regulada en el artículo que la define.

- Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

d) Condiciones relativas al viario.

La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada en la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas tienen carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.

Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada asentamiento rural o agrícola. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red grafiada se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

Artículo 33. Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural AR

Ámbito: Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en el apartado se asigna el tipo edificatorio definido en el artículo tipologías de las Condiciones Generales de la Edificación, según su delimitación en los planos de ordenación pormenorizada.

Tipología edificatoria: Edificación abierta: con carácter general predominará la vivienda unifamiliar aislada (CJ-1).

Se exceptúan de esta norma los siguientes casos:

- 1.- Aquellos tramos de camino o de carretera en que a cincuenta metros a cada lado de los linderos del solar, la mitad o más de las edificaciones ya existentes tengan medianería o paredes medianeras.
- 2.- Cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente.

Condiciones de la parcela: Para que pueda edificarse una vivienda, la parcela en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales desde antiguo, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

Parcela mínima:

Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 9 metros y una superficie no inferior a 200 m².



Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda construir una vivienda que cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad y aquellas parcelas que no dispongan de la parcela mínima pero tengan un frente mínimo de 15 mts, cumpliendo el resto de condiciones.

En dichos casos estas viviendas se ajustarán, tanto en altura como en composición de fachada, dimensiones de huecos, etc., a las edificaciones colindantes, quedando visualmente integrada en ellas.

Retranqueos.

Se establece el siguiente retranqueo de forma general:

- 5 metros del eje del camino principal.
- 2 metros al lindero cuando se trate de caminos de servicio así como a los linderos de separación con otras parcelas.
- Los retranqueos al resto de los linderos será de 2 mts mínimo.

Edificabilidad y fondo edificable máximo.

La superficie edificable máxima es de 300 m², construidos por parcela. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, cuyo máximo edificable será definido por la aplicación sobre la totalidad de la parcela incluida en el asentamiento rural del coeficiente de edificabilidad de 0,10 m²/m².

El fondo edificable máximo será de dieciséis (16) metros desde la alineación, ampliables hasta un total absoluto de veinte y cinco (25) metros para edificaciones de una planta destinada a usos complementarios de la residencia del uso agrario.

Altura máxima.

La altura máxima vendrá determinada para cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

Para viviendas de una (1.-) planta y dos metros con setenta (2,70 mts) medidos a la cara inferior del forjado de cubierta. El pretil de coronación no sobrepasará los tres setenta metros (3,70 mts), sobre la rasante natural del terreno.

Para viviendas de dos (2.-) plantas y cinco setenta metros (5,70 mts), medidos a la cara inferior del forjado de cubierta. La coronación del pretil no sobrepasará los seis veinte metros (6,20 mts) de la altura sobre la rasante natural del terreno.

La altura máxima autorizada será de 7,10 metros, medidos a la cara inferior del forjado de cubierta y dos plantas de altura en todas sus fachadas.

Condiciones estéticas.



Las edificaciones de los Asentamientos Rurales AR, deberán responder lo más estrictamente posible a la tipología de la vivienda rural tradicional, en cuanto a sus condiciones estéticas, volumétricas, empleo de materiales tradicionales (piedra, madera, tejas, etc.), relación hueco/macizo, proporciones y distribución de los huecos, acabados y cubiertas, que serán predominantemente inclinadas, con pendientes tradicionales (inferiores a 30 grados), y preferentemente basándose en terminaciones con teja cerámica curva de color tradicional.

Los huecos serán de proporción vertical.

Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.

Construcciones por encima de la altura máxima:

1. Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos de 4'00 m², cajas de escaleras o ascensores, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

2. Todas estas construcciones se encontrarán debajo de un plano inclinado a 30°, trazado desde la fachada o fachadas a vía o espacio público a cincuenta (50) centímetros por encima de la cara inferior del último forjado

3. Estas construcciones no excederán del 15% de ocupación de la planta de cubierta construido, entendiéndose por tal la resultante de disminuir en la superficie de los patios de luces o interiores la superficie total ocupada por el edificio.

4. Se excluyen los elementos constructivos de la propia cubierta (parapetos, etc).

- Los muros de contención de la parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar, no superarán los 2'30 metros de altura, salvo que justificadamente por necesidades de la propia parcela sea necesario en cualquier caso se realizará proyecto técnico conforme al artículo que los define.

- Los cerramientos de parcela se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar, evitando el impacto del hormigón visto, su altura vendrá regulada en el artículo que los define.

Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

Condiciones relativas al viario.

La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.



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



Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada Asentamiento Rural. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red grafiada se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

Solamente las vías de servicio transversales a los caminos principales podrán ser modificadas por razones de accesibilidad a parcelas interiores no contempladas en la cartografía.

Los Asentamientos Rurales.

Dentro de la ordenación propuesta les es de aplicación a los siguientes Asentamientos Rurales delimitados los que figuran en el siguiente cuadro.

CATEGORIA: ASENTAMIENTOS RURALES		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORIA: 30,60 Has.		
DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERFICIE Has.
R.A.R.-1	La Vera	0,40
R.A.R.-2	La Vera	21,94
R.A.R.-3	Las Medianías	2,23
R.A.R.-4	Las Rosas	0,30
R.A.R.-5	Las Rosas	0,77
R.A.R.-6	Las Rosas	0,52
R.A.R.-7	Las Rosas	0,35
R.A.R.-8	Las Rosas	0,46
R.A.R.-9	Las Rosas	0,88
R.A.R.-10	Las Monjas	2,93
R.A.R.-11	San José	0,30
Faltan algunas????		
TOTAL		31,08

Artículo 34. Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Rural AA.

Usos característicos:

Los usos característicos de los Asentamientos Agrícolas son los mismos de los de los SRPAI:

Explotaciones agrícolas en terrenos preparados de forma tradicional, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías de La Vera.

Actividades ganaderas en granjas de pequeño y mediano tamaño (artesanal).

Usos compatibles o permitidos:



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



Se permiten todos los usos y actividades permitidos en el SRPAI, con las mismas limitaciones impuestas a las actividades molestas e insalubres.

La construcción de viviendas de nueva planta vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, con las condiciones particulares que se establecen en los siguiente apartados.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Condiciones particulares de la edificación en Asentamiento Agrícola:

Ámbito.

Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en el apartado se asigna el tipo edificatorio definido en el artículo tipologías de las Condiciones Generales de la Edificación, según su delimitación en los planos de ordenación pormenorizada.

Tipología edificatoria: Con carácter general predominará la vivienda unifamiliar aislada ligada a la explotación agrícola.

Excepcionalmente se autorizará la edificación adosada cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente.

Condiciones de la parcela:

Deberá contar con una parcela mínima de 5.000 m² directamente vinculada a la explotación agrícola efectiva, pudiendo estar constituida ésta por la asociación de varias parcelas dentro de asentamiento agrícola.

Para justificar su vinculación con la actividad agropecuaria, para ello las fincas deberán estar en condiciones de producción agrícola al menos en una proporción del cincuenta por ciento (50 %), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, roturaciones de parcela, etc. que justifiquen la implantación de la vivienda.

La parcela en que se ubique la vivienda deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales desde antiguo, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

La edificación deberá situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para su cultivo.

Retranqueos.

Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.



Edificabilidad máxima:

Edificabilidad: 0,03 m²/ m². Superficie construida máxima: 150 m².

Altura máxima.

No exceder de una planta con carácter general ni de dos en las edificaciones existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.

Condiciones estéticas:

Los tipos edificatorios deberán ser los adecuados a la condición de aislada de la edificación. No se permitirán medianerías, y las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan su mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje de La Vera. Se resolverán con volúmenes sencillos.

Condiciones relativas al viario.

La red de caminos que figura en los planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.

Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada Asentamiento Rural. Se podrán realizar correcciones al trazado de la red de caminos propuesta con la finalidad de mejorarla y optimizar el mismo. La modificación sustancial de la red grafiada se considerará como Modificación del PGO, debiendo de ser tramitado el correspondiente expediente administrativo.

Solamente las vías de servicio transversales a los caminos principales podrán ser modificadas por razones de accesibilidad a parcelas interiores no contempladas en la cartografía.

Artículo 35. Suelo rústico de asentamiento agrícola (AA).

Se han delimitado el Asentamiento Rural que se señala en la siguiente tabla:

CATEGORIA: ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS		
SUPERFICIE TOTAL CATEGORIA: 38,26 Has.		
DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERFICIE Has.
RAA-1	La Vera (Diseminado)	32.92
	TOTAL	32.92

TITULO IV DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTION URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO.



CAPITULO VIII DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 1º DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 36. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará en los ámbitos que así se determine y según las instrucciones que se establezcan a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 37. Planes Parciales de Ordenación.

1. - Objeto.

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística de carácter territorial que tiene por objeto, y en desarrollo de las determinaciones del presente PGO, la **ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. - Ámbito.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado.
- b) Sectores de Suelo Urbanizable.
- c) Operaciones de Reforma Interior o Renovación Urbana.

3. - Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la ordenación pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.
4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

4. - Límites.

En todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR LOTC-LENAC.

Artículo 38. Planes Especiales de Ordenación.



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



1. Objeto.

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes, anejas al presente PGO, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. Ámbito.

- a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente PGO.
- b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales no podrá sustituir al presente PGO, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR LOTC-LENAC.

El PGO de San Juan de La Rambla delimita los siguientes Planes Especiales dentro del municipio.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE
P.E -1	San Juan de La Rambla	38,83 Has.
P.E -2	San Juan de La Rambla (P.E.R.I.)	64,64 Has.
P.E -3	Las Aguas - San Juan de La Rambla.	25,37 Has.
P.E -5	Barrio Los Quevedos	0,43 Has.
SUPERFICIE TOTAL DE LA CATEGORÍA		129,27 Has.

Artículo 39. Estudios de Detalle.



1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente PGO, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano.
- b) Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
- c) Ámbitos de Plan Especial.

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

4. Límites.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR-LOTG-LENAC, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas.

Artículo 40. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo



En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural de este PGO, en relación a los **Usos** que se pretendan implantar en las "Condiciones Generales y Particulares de los Usos" y en el Título de "Tipologías Edificatorias" de estas Normas Urbanísticas.



Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el / 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 los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGO podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 41. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m² de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m² de suelo del sector. Su cuantía exacta se calcula mediante el siguiente procedimiento:

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Los índices de edificabilidad máxima para cada uno de los sectores delimitados.

COEFICIENTES DE INTENSIDAD DE USO Y TIPOLOGÍA (T):

El coeficiente relativo de los **usos y tipologías (T)** edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico. (Caso del PGO el uso y tipología característico en función del cual se relativizan el resto, es el residencial en edificación cerrada al que se asigna valor 1).

RESIDENCIAL



Coeficientes de intensidad de uso y tipología:

Tipología	Descripción	Coeficiente
Ordenanza M2- M3 Modulo medio 100 m2c por vivienda.	Edificación Cerrada – Entre medianeras. Edif. Entre medianeras en manzana. 2 - 3 plantas	
Ordenanza CH Modulo medio 140 m2c por vivienda.	Edificación abierta Edif. Vivienda unifamiliar en hilera. 2 pntas.	1.15.
Ordenanza CJ-2 Modulo medio 210 m2c por vivienda.	Edificación abierta Edif. Vivienda unifamiliara pareada o aislada	1,35
Ordenanza CJ-1 Modulo medio 300 m2c por vivienda.	Edificación abierta (Ciudad Jardín) Edif. Vivienda unifamiliar aislada. 1 - 2 plantas	1,40
Ordenanza M-2	Edif. Entre medianeras en casco histórico. 1 - 2 plantas	0.75

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las viviendas que con éste destino se impone su localización, en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minorización, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 10%, es decir, 0'90x Tipología dominante en la zona

INDUSTRIAL, ALMACENAJE Y SIMILARES.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficientes de intensidad de uso y tipología:

USOS CARACTERÍSTICOS	Coeficiente de uso
Industrial, almacenaje y similares	0,80

DOTACIONALES:



La edificabilidad asignada a los Usos dotacionales, y a los SG, de obligada cesión no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico

EQUIPAMIENTO PRIVADO

Club Social, Deportivo, etc.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 20% con respecto al uso característico, obteniendo 0'80 x Tipología dominante en la zona.

USOS CARACTERÍSTICOS	Coeficiente de uso
Compatibles con el residencial	0,80*R

Comercial en edificio exclusivo 1'20

COEFICIENTE DE SITUACIÓN (S):

El coeficiente relativo por la **Situación (S) del sector**, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 el valor de referencia del Casco de San José, San Juan de La Rambla, La Costa y sus zonas inmediatamente próximas, que son las áreas de mayor expectativa, 0'95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existen expectativas de desarrollo y 0'9 para los que ocupan posiciones más periféricas.

Coeficiente de Situación:

SITUACIÓN	Coeficiente
Casco urbano y ampliaciones del casco	1
Barrios periféricos, industrial	0.9

OTROS COEFICIENTES



4. **Otros coeficientes**, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc... Se concretan en los siguientes:

Situación respecto a los sistemas a los sistemas generales y elementos estructurantes (G), valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc...

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0'95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

Características topográficas (L), donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

Valoración del paisaje urbano o rural circundante así como las preexistencias (P), (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.

Parámetros: 1, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN (C):

Coefficiente de homogeneización (C) que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

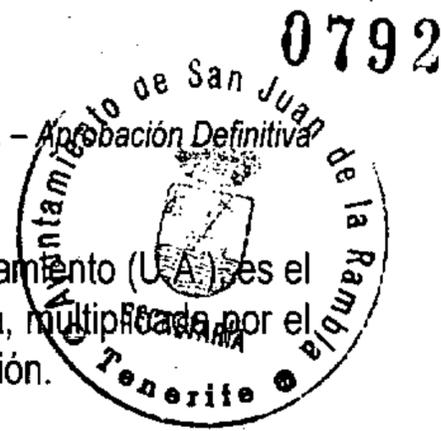
$$C = (S) \times (G) \times (L) \times (P)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

Se asigna a cada uso (residencial, industrial, comercial, dotacional/comunitario privado) y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.



El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.) es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación por localización y por el coeficiente de homogeneización.

Según aparece en los artículos 70,71 y 72 del TRLotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento.

- Las parcelas dotaciones de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter específico se han realizado para el sector.

- Los espacios libres de uso público y las parcelas dotaciones se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructurante. Se tolerará una pequeña edificabilidad destinada a servicios (quioscos, etc.) propios de éstos espacios que, en el ámbito del presente PGO no deberá exceder de 0'08 m²/m².

SECCIÓN 2ª DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

Artículo 42. Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TRLotc-Lenac y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este CAPÍTULO.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este PGO y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.



4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

Artículo 43. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

- Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
- No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
- No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

- No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.

- Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

- La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en este PGO, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

Artículo 44. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

Artículo 45. Criterios generales de ordenación de los ámbitos.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.



2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

1. Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
2. Se evitará igualmente la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones u otros.
3. Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación.
4. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
5. Se dará un tratamiento adecuado, tanto a los bordes del suelo urbano, urbanizable y con suelo rústico, como al encuentro de las partes diferentes del tejido urbano, estableciendo como criterio preferente el remate con viario identificado en su borde exterior, es decir, estableciendo la continuidad de itinerario, en suelo rústico se favorecerá a la integración paisajística.
6. Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
7. Se diseñará un sistema jerarquizado de vías y el diseño de sus perfiles, la previsión de aparcamientos públicos en la trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, así como, el acondicionamiento del viario para uso peatonal y ciclista, la dotación de arbolado en plazas y vías, y la definición de hitos urbanos identificativos, especialmente los de carácter artístico y contrastada calidad.
8. La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

Artículo 46. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.



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



2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.
7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.
8. La red viaria local a prever en los planes parciales con carácter rodado se adaptará a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, se garantizará una accesibilidad homogénea a lo largo de las áreas residenciales; quedan prohibidas las viviendas unifamiliares y los bloques cuyos accesos estén a una distancia a la red viaria superior a 50 m y de las primeras las que se encuentren a más o menos 4 m respecto a su rasante en el punto más próximo.
9. El esquema viario local en las áreas en plataforma o ladera suave será en malla pudiendo cerrarse ésta alternativamente con viales rodados o peatonales.
10. En los terrenos en pendiente acusada (superior al 20%) la red viaria podrá tener una disposición en corredores a fondos de saco a lo largo de curvas de nivel, o en pendiente menor del 12% permitiéndose solamente pendientes superiores (hasta el 20%) en tramos de vía, con longitud inferior a 100 m, que conecten las anteriores.

Artículo 47. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.



3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Asimismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

2. Dentro de la trama edificada se evitarán los grandes espacios destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas de plantación menor, evitándose especialmente los aparcamientos en, batería a ambos lados del viario, con excepción de los situados en ramblas.

Artículo 48. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

3. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

6. La organización del sistema de parques y jardines se definirá dando prioridad a la preservación y reforzamiento de los elementos naturales que configuran el territorio (barrancos y puntos dominantes), que habrán de relacionarse a través de una trama peatonal conexas.

7. En el tejido residencial y a lo largo de sus líneas de contacto con los elementos naturales, se recomienda prever plazas, miradores y zonas de juego computables según el reglamento de planeamiento hasta un porcentaje del 5 por 100 del total de la actuación o que alcancen los 2



m²/habitante, con objeto de conseguir un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo y fuertemente integrado en la trama edificada.

8. Los barranquillos y vaguadas menores, las formaciones geomorfológicas singulares y las principales masas de vegetación autóctona serán preexistencias a tener en cuenta y mantener como elementos que configuren la ordenación del sistema de espacios libres.

9. Las plantaciones se realizarán con especies autóctonas o acordes con las características paisajísticas y climatológicas del lugar, evitando aquéllas que produzcan consumos de agua excesivos.

Artículo 49. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.
4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos.
5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

CAPITULO IX GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 50. Ámbitos de gestión.



Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



Artículo 51. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TR LOTC-LENAC, Unidad de Actuación (U.A.), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 52. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación del presente PGO.

Artículo 53. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2.- En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR LOTC-LENAC.

Artículo 54. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TR LOTC-LENAC, la reparcelación podrá ser económica:



a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así como acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.



2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 55. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TR LOTC-LENAC, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

CAPITULO X EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 56. Sistema de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos anexo a estas Normas.

Artículo 57. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.



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



2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:

- a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
- b) En **suelo rústico** quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

- c) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - d) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - e) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - f) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 58. Ejecución de obras de edificación.

La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:



1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la **directa realización** en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los "Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios", establecidos en las presentes Normas, en su Título II, CAPÍTULO III.



Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado², dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (U.A.), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. En el suelo urbanizable y en suelo rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TR LOTC-LENAC, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

¹ Art. 146 TR LOTC-LENAC.

² Art. 146 segundo párrafo TR LOTC-LENAC.



4. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.
5. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:
 - a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y las presentes Normas, para simultanear aquellas y las de edificación.³



A este respecto, en el suelo urbano no consolidado⁴, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

Artículo 59. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán de la siguiente manera:

³ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística
⁴ Art. 72.4 TR LOTC-LENAC.



A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente PGO. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TR LOTC-LENAC. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o la de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.⁵

Artículo 60. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por el presente PGO para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TR LOTC-LENAC., se obtendrá por:
 - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Expropiación.
 - c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
3. Cuando no esté prevista por el presente PGO, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

⁵ Artículo 137 TR LOTC-LENAC.



4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f) del TR (Lote) Lenac, se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.



Artículo 61. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁶, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

- 1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
- 2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
- 3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

TITULO V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO XI DETERMINACIONES COMUNES.

Artículo 62. Definición.

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Artículo 63. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en un terreno está condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística, y sometido a la obtención de la oportuna licencia municipal.

En el suelo urbanizable y en el suelo urbano son solares los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1.3.2. del anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el T.R LOTC-LENAC.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

Artículo 64. Clases de condiciones generales.

⁶ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.



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



La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones de posición en la parcela.
- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- Condiciones de forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de estética.

Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.

La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en el Tomo II de la normativa estructural.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el Plan General establecen para cada zona.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 65. Tipologías edificatorias.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

Edificación cerrada (M2 y M3): Se entiende por tal edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

Edificación abierta (CH) y (CJ-2): Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. También se desarrollan en esta tipología los edificios dotacionales.



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



Industrial. Son las edificaciones de uso exclusivo industrial. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes tipos que determinan estas Normas. También se desarrollan en esta tipología las parcelas en donde se localiza el mercado.

Rural. Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en núcleos de suelo rústico, en Asentamientos Rurales (CJ-1) o Asentamientos Agrícolas.

Artículo 66. Otros tipos de edificación.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General de Ordenación otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

CAPITULO XII CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 67. Definición.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 68. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el Plan General, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 69. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el Plan General. Las parcelas de dimensión igual o menor a la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 70. Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

**Artículo 71.**

Líderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que da frente; posterior el lindero opuesto al frontal y laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

**Artículo 72. Superficie de la parcela.**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 73. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente la figura de planeamiento que el Plan General señale para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización: deberá estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo siguiente, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima y lindero mínimo.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.



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

Artículo 74. Parcela mínima residual.

Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación ó por la vía pública.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

Artículo 75. Parcelas de fachada inferior a la mínima.

Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a 5 metros de longitud de fachada, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

CAPITULO XIII CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 76. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 77. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias-específicas del edificio en concreto.

Artículo 78. Referencias planimétricas de la parcela.

Determinan la posición de la proyección horizontal del edificio. Se distinguen las siguientes:

Linderos, Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes (ver artículo anterior sobre linderos).