



Alineación exterior o pública es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público de las parcelas o solares. En las parcelas ya edificadas en defecto de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

Alineación interior o privada es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.



### Artículo 79. Referencias altimétricas del terreno.

Determinan la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno y posibilitan la medición de sus alturas. Se distinguen las siguientes:

Rasante es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en defecto de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### Artículo 80. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se distinguen las referencias de la edificación siguientes:

Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, excepción de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: plano de la edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.



### Artículo 81. Posición de la edificación respecto al lindero público.



La edificación podrá estar en algunas de las siguientes situaciones:

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con el lindero público.

Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior al lindero público.

Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior al lindero público.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen por este Plan General, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto al lindero público.

### Artículo 82. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En los supuestos en que el Plan General de Ordenación establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

### Artículo 83. Retranqueo.

Es la anchura de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

### Artículo 84. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de las zonas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.



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

#### Artículo 85.

#### Fondo edificable.

Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta.



### CAPITULO XIV CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 86. Definición.

Las condiciones de ocupación determinan la superficie de parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

#### Artículo 87. Ocupación.

Ocupación es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable y edificable fijados por el presente Plan General o por el planeamiento que las desarrolle.

#### Artículo 88. Superficie ocupable.

Superficie ocupable de la parcela edificable es la susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable se expresa mediante el coeficiente de ocupación.

Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupada en planta baja.

#### Artículo 89. Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable de la misma.

El coeficiente de ocupación se determina como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será éste valor el que sea de aplicación.



### Artículo 90. Superficie libre de parcela.

Superficie libre de parcela es el área de la misma en la que no se puede edificar y se obtiene por aplicación de la condición de ocupación, sin perjuicio de otra determinación establecida por la normativa propia de la zona.



## CAPITULO XV CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

### Artículo 91. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento determinan las dimensiones de las edificaciones construibles en una parcela.

### Artículo 92. Superficie edificada por planta.

Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Para el cómputo de la superficie edificada por planta se excluirán los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela no cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las terrazas descubiertas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable (según definición), los elementos ornamentales de cubierta y la superficie bajo la cubierta si careciese de posibilidades de uso o se destinase a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

También se exceptúan del cómputo de la superficie edificada por planta los cuartos de máquinas, cuartos de basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Computarán las edificaciones auxiliares, las plantas bajas diáfanas, los cuerpos volados, así como los balcones, balconadas y miradores permitidos como elementos construidos.

Las terrazas tendedores contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, siempre que estén cerrados.

Quedan excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos, elementos técnicos de las instalaciones, construcciones permitidas en cubiertas y elementos salientes.

### Artículo 93. Superficie edificada total.

Superficie edificada total es la que resulta de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Artículo 94. Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que sea de directa utilización para el uso a que se destina. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se referirá a la cara interior de los paramentos terminados.

**Artículo 95. Superficie edificable.**

La superficie edificable determina la superficie total susceptible de ser construida en una parcela o en un área.

La superficie edificable se expresa mediante el coeficiente de edificabilidad.

**Artículo 96. Coeficiente de edificabilidad.**

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de la parcela edificable.

El coeficiente de edificabilidad se establece como edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste valor el que sea de aplicación.

**CAPITULO XVI CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.****Artículo 97. Definición.**

Las condiciones de forma de los edificios determinan la organización de los volúmenes y el aspecto de aquéllos. Se establecen mediante los parámetros contenidos en el presente CAPÍTULO.

**Artículo 98. Altura del edificio.**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. La altura del edificio se expresa en unidades métricas o por referencia al número de plantas del edificio.

**Artículo 99. Cota de referencia o rasante.**



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

La cota de referencia o rasante determina la cota topográfica respecto de la cual se mide esta altura del edificio.

Cuando, por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará en el punto medio de cada una de las plataformas que compongan la edificación. Así mismo, las plataformas no podrán superar los 15 metros de longitud. Además se deberán cumplir el resto de parámetros a los que se refieren los artículos siguientes.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de 1,30 metros sobre la rasante de la acera en cualquier punto del frente de la parcela, medida en la parte superior de dicho forjado.

#### **Artículo 100. Altura y parámetros derivados.**

**Altura de cornisa:** es la altura comprendida entre la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

**Altura de coronación:** es la altura comprendida entre el plano superior de los petos de protección de cubierta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

**Altura total:** es la altura comprendida entre la cumbrera más alta del edificio y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

#### **Artículo 101. Altura máxima.**

Altura máxima es la establecida como valor límite de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.

Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura de cornisa en metros y número de plantas será la siguiente:

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Una planta   | (1p) menor o igual a 3,50 metros.  |
| Dos plantas  | (2p) menor o igual a 7,10 metros.  |
| Tres plantas | (3p) menor o igual a 10,30 metros. |

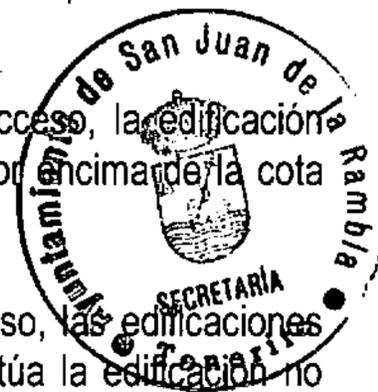
Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por estas Normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

#### **Artículo 102. Edificaciones en ladera.**

En terrenos en ladera o pendiente superior al 15%, que originen un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada será obligatorio el escalonamiento de la edificación.



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



En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno.

En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que las terrazas sobre las que se sitúa la edificación no tengan una diferencia superior a 3 metros respecto a la cota del terreno original.

Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por estas Normas, salvo en los casos del siguiente apartado.

En manzanas con frentes a viarios donde la diferencia entre rasantes es superior a 3 metros de altura, se permite una planta más, en las edificaciones de la calle de menor cota, tipo buhardilla embebida en la cubierta.

### **Artículo 103. Remates y construcciones auxiliares.**

La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura de cornisa. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta y se situarán 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.

Por encima de la altura de cornisa que las presentes Normas establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de 1,20 metros sobre la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa establecida en este Plan General no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 1, excepto las siguientes:

Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbre no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura de cornisa, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.

Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Los paneles de captación de energía solar.

Lavaderos, trasteros o tendederos de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie construida como máximo, retranqueados a más de 3,00 metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilas de más de 0,25 m de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.



#### **Artículo 104. Altura libre de piso.**

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.

La altura mínima de pisos será de 2,50 metros.

En sótanos y garajes la altura libre de piso será de 2,30 metros.

#### **Artículo 105. Tipos de plantas.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:

**Sótano:** Tendrá la Consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de cincuenta (60) centímetros de alto.

**Semisótano:** es la planta semienterrada en la que si es posible abrir un hueco de cincuenta (60) centímetros de alto.

**Baja:** es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.

**Entreplanta:** Se considera entreplanta, la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

**Piso:** es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

**Ático:** es la última planta de un edificio en la que la superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada frontal está retranqueada respecto de la fachada frontal del edificio.

### **CAPITULO XVII CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**

#### **Artículo 106. Definición y aplicación.**

Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

### **SECCIÓN 3º CONDICIONES DE CALIDAD**



### Artículo 107. Calidad de las construcciones.

Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

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



### Artículo 108. Condiciones de aislamiento.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación aplicable, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.

Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

## SECCIÓN 4ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

### Artículo 109. Pieza habitable.

Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

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

### CAPITULO XVIII DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 110. Competencia municipal.



La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.



#### Artículo 111. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

Sin perjuicio de las intervenciones citadas, y de conformidad con el artículo 26 y 27 del TR L.O.T.C.-L.E.N.A.C., el Ayuntamiento intervendrá en el procedimiento de otorgamiento de las Autorizaciones en Suelo Rústico, tanto en el Proyecto de Actuación Territorial, así como Calificaciones Territoriales, evacuando los informes previos y preceptivos para la concesión de las mismas.



**CAPITULO XIX CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 112. Concesión de las licencias.**

El procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas que comprenden el presente CAPÍTULO, se ajustarán en todo caso al T.R LOCT-LENAC, así como el resto de la legislación urbanística, administrativa y sectorial que le sea de aplicación.

**Artículo 113. Actos sujetos a licencia.**

- 1. - Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
- 2. - Estarán sujetos igualmente a previa licencia, y sin perjuicio de lo determinado por la legislación en vigor, los actos de uso del suelo y subsuelo, tales como:

| ACTOS SUJETOS A LICENCIA          | SEGÚN EL RDU  |
|-----------------------------------|---|
| ACTOS DE EDIFICACIÓN              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las obras de construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.</li> <li>2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.</li> <li>3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.</li> <li>4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.</li> <li>5. Las obras que modifiquen disposición interior de edificios, cualquiera que sea su uso.</li> <li>6. Las obras provisionales.</li> <li>7. Las obras de instalación de servicios públicos.</li> <li>8. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.</li> <li>9. Las instalaciones subterráneas dedicada a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.</li> <li>10. Los actos de edificación en los puertos, helipuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.</li> </ol>  |
| ACTOS DE USO DE LOS EDIFICIOS     | <ol style="list-style-type: none"> <li>11. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.</li> <li>12. El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas clases existentes.</li> <li>13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.</li> </ol>   |
| ACTOS DE USO DEL SUELO Y SUBSUELO | <ol style="list-style-type: none"> <li>14. Las parcelaciones urbanísticas.</li> <li>15. Segregaciones o divisiones de fincas en suelo rústico</li> <li>16. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.</li> <li>17. Usos de carácter provisional.</li> <li>18. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.</li> <li>19. Las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias, o que por sus características puedan afectar al paisaje.</li> <li>20. La localización o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes.</li> <li>21. Las obras de desmonte, explanación, abanalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivo.</li> <li>22. La construcción de obras públicas y de infraestructura tales como, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.</li> <li>23. La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.</li> <li>24. La instalación de invernaderos.</li> <li>25. La instalación de redes de telecomunicaciones tales como tendidos eléctricos, telefónicos u otros</li> </ol> |



|   |  |
|---|--|
| <b>ACTOS QUE<br/>SEÑALAREN LOS<br/>PLANES</b> | 26. En general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas. |
|---|--|



3. - Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO relativo a "Regímenes Específicos del Suelo".

4. - Para la ejecución de obras promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Cabildo Insular se estará a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 169 apartados 1 al 3, del TR LOCT-LENAC.

5. - La Licencia Municipal es independiente respecto de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o concesiones necesarias para la ejecución del acto de que se trate.

#### **Artículo 114. Cumplimiento de las condiciones de la licencia y las obligaciones de su titular.**

1. El propietario se sujetará a las condiciones estipuladas en la licencia. En caso contrario, queda obligado a realizar cualesquiera obras tendentes al restablecimiento de la realidad objeto de licencia.
2. La licencia obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes, señalados por estas Normas o en la propia licencia lo siguiente:
  - a. El pago de las tasas o impuesto preceptivos e impuestos por las ordenanzas fiscales aplicables.
  - b. Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua y otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran ocasionarse el servicio público.
  - c. Reparar o abonar los daños que ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, acera, empedrado, paseos, conducciones de agua, faroles, hijos de telegráficos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.
3. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar, o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de licencia.

#### **Artículo 115. Procedimiento para la obtención de licencia.**

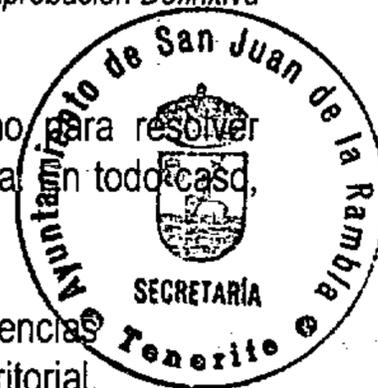
Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustarán a lo prevenido en la legislación Autonómica y de Régimen Local.

#### **Artículo 116. Plazo para el otorgamiento de licencias: Silencio administrativo.**

El plazo máximo para la resolución expresa de la concesión de licencia será de tres (3) meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud, de conformidad con la



legislación administrativa y urbanística en vigor. Transcurrido en plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse a todos los efectos otorgada la licencia interesada. En todo caso, se deberá tener en cuenta lo siguiente:



- a) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables, y en especial, aquellas que contravengan lo preceptuado por el planeamiento urbanístico vigente.
- b) El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de la licencia otorgada por silencio requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez (10) días de antelación.

#### Artículo 117. Caducidad y suspensión licencias.

1.- Las Licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio, cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, se podrá solicitar prórroga de (3) meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no cumpliera el plazo de terminación, habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por un plazo adecuado, no superior a seis (6) meses.
- e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el solicitante formule la correspondiente comunicación expresa iniciando la actividad.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.



Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas que procedieren.

#### **Artículo 118. Licencias con eficacia diferida.**

La licencia podrá concederse sobre la base de un proyecto básico y, en su caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico, si resultare inútil, o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### **Artículo 119. Licencia de obras provisionales.**

De conformidad con el artículo 63 del TR LOTC-LENAC, sólo será posible el otorgamiento de licencia de obras de carácter provisional en las siguientes clases de suelo:

##### **A.- Suelo Rústico:**

1. Suelo Rústico destinado a Infraestructuras.
2. Suelo Rústico de Asentamientos Rurales destinado a Sistemas Generales o Dotaciones.
3. Suelo Rústico de Protección Territorial.

##### **B.- Suelo Urbano y Urbanizable:**

1. Suelo urbano no consolidado por la Urbanización.
2. Suelo Urbanizable sectorizado.

En las categorías de suelo antes señaladas, sólo podrán autorizarse obras y usos de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, así como cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento.

Respecto del Suelo Urbanizable, en todo caso sólo serán autorizables los usos de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

El otorgamiento de la licencia municipal 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.



#### **Artículo 120. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.**

Presentada una solicitud de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

#### **Artículo 121. Transmisión de licencias de obra.**

Las licencias de obra podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 122. Control de la ejecución de las obras.**

En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### **Artículo 123. La inspección urbanística municipal.**

El Ayuntamiento de San Juan de La Rambla, llevará a cabo los trabajos necesarios de inspección urbanística para asegurar el cumplimiento de la ordenación establecida por el presente Plan General de Ordenación y sus figuras de desarrollo así como para la comprobación de todos aquellos Tos que lo requieran según lo dispuesto en estas Normas.



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

#### **Artículo 124. Modificaciones de las licencias.**

Requerirán expresa modificación de la licencia las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, que sean consideradas como simples variaciones, cuya consideración de dejará a juicio de la dirección facultativa del proyecto.

Si las modificaciones son sustanciales, se solicitará una nueva licencia con los documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de las alineaciones y rasantes.

#### **Artículo 125. Revocación de licencias de obra.**

Cuando las licencias resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación, el Ayuntamiento podrá declarar motivadamente su disconformidad, de la licencia de las obras o los usos que no hayan concluido, previa audiencia del interesado, revocando la licencia total o parcialmente, dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal, determinando y expresando en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación, en su caso, de la indemnización a que por los daños y perjuicios causados hubiera lugar.

#### **Artículo 126. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.**

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

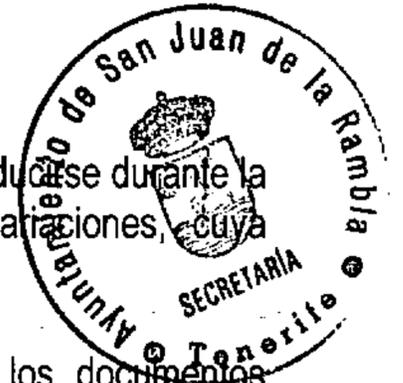
De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

#### **Artículo 127. Consultas previas.**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

#### **Artículo 128. Cédula urbanística.**

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento, toda persona física o jurídica podrá solicitar por escrito una cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal de San Juan de La Rambla. El citado documento versará sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de la cédula urbanística deberá acompañar un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5.000,





como mínimo. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos datos de localización de las obras o antecedentes de la consulta fuesen precisos.



### Artículo 129. Acta de Alineaciones y Rasantes.

La concesión de las licencias de Obra Mayor, Parcelación y Segregación así como de otras Actuaciones Urbanísticas, cuando se requiera, estarán sujetas a previo señalamiento por los técnicos municipales de las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de cuya descripción se levantará Acta que firmará el interesado junto con dichos técnicos. La firma del Acta de Alineaciones y Rasantes implica su aceptación y compromiso de respetarlas, para lo que el peticionario cuidará de que se conserven hasta la primera revisión del replanteo, los puntos de referencia que en su caso se señalen sobre el terreno y que se incorporen en el Acta a la descripción.

En el caso de necesidad, se podrá requerir al interesado para que realice el desbroce previo del terreno preciso para efectuará el replanteo.

No se tramitará licencia alguna si no figura incluida en la misma el Acta de Alineaciones y Rasantes.

La parte de terreno que exceda de las alineaciones señaladas sólo podrá cercarse, en su caso, con cerramiento ligero con malla metálica. Cuando se trate de obras mayores, dicha parte excedente y que vaya a formar parte de la vía pública deberá encontrarse previamente urbanizada y en consecuencia no podrá ser objeto de cerramiento.

## CAPITULO XX CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CLASES DE LICENCIA.

### Artículo 130. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A) Licencia de Obras, que comprenderá las siguientes:

A.1.- **Licencia de Obra Mayor**, siendo obras mayores, de conformidad con lo establecido en el anexo del TR LOTC-LENAC, aquellas obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

Expresamente se considerarán Obras Mayores las siguientes:

- a) Licencia de Urbanización
- b) Licencia de Edificación
- c) Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

A.2.- **Licencia de Obra Menor** son el resto de las obras no comprendidas como obras mayores, que supongan escasa entidad constructiva y económica, y en concreto, se caracterizan por ser de sencilla técnica constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple



reparación, decoración, ornato, o cerramiento que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados ni presupuestos elevados. En todo caso, las obras menores no afectan a la estructura o a los elementos sustentables de un inmueble.



Con carácter enunciativo tendrán la consideración de Obra Menor las siguientes:

1. Colocación de andamios que no alcancen la altura de 4 metros del suelo.
  2. Colocación de carpinterías exteriores.
  3. Reforma de huecos en fachada sin cargadero.
  4. Trastejado y reparación de canalones o bajantes.
  5. Ejecución de cercos o muros de contención, cuando su altura no sea superior a dos metros, previa solicitud de alineación cuando su altura no sea superior a dos metros, previa solicitud de alineación cuando puedan ser colindantes con la vía pública o sus ampliaciones previstas por el planeamiento.
  6. Instalación de pavimentos.
- B) Licencia de Actividades e Instalaciones, Actividades publicitarias y actividades extractivas.
- C) Licencia de Ocupación y Funcionamiento.
- D) Licencia de Parcelación y Segregación.
- E) Licencia de Cambio de Uso.
- F) Licencia de Parcelación y Segregación
- G) Licencia de Cambio de Uso

#### **Artículo 131. Licencia de obras de urbanización.**

Las obras de urbanización tiene por finalidad llevar a la práctica directa la ejecución del presente PGO, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización, en el suelo urbanizable, y en su caso en los planes especiales.

Para la ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con lo preceptuado por el presente PGO, deberá realizarse mediante el correspondiente proyecto técnico.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### **Artículo 132. Licencias de obras de edificación.**



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



1. Para la concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o conformidad de la parcela de aplicación.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas completas para el polígono o unidad de actuación asignadas por el planeamiento.
  - c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
  - d) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente. Según la naturaleza de la obra.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
  - f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
  - g) Cuantos otros requisitos que sean de aplicación de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas.
  
2. La concesión de licencia municipal de obra de edificación comportará para los titulares de la misma las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
  - a) Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.
  - b) Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.
  - c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.
  - d) Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y toda incidencia en el desarrollo de éstas.
  - e) Realizar las obras en el plazo y condiciones que se especificarán en la licencia.
  
1. Depositar la fianza que en su caso, y si lo juzga necesario, pueda fijar el Ayuntamiento para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.

### Artículo 133. Licencias de actividades e instalaciones.

Se requiere licencia de actividad e instalación, para aquellas de nueva implantación en un local o edificio, así como, la modernización o sustitución de las actividades e instalaciones preexistentes.



En tanto en cuanto la modificación o sustitución no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requerirá modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.



Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras, lo cual implicará la pérdida de eficacia de licencia.

#### **Artículo 134. Licencias de ocupación o funcionamiento.**

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia autorizadas de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y remodelación total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destina o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

### **CAPITULO XXI INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS.**

#### **Artículo 135. Licencia para obras mayores.**

Las solicitudes de licencia para obras mayores, (Urbanización, Edificación y otras Actuaciones Urbanísticas), habrán de incluir los siguientes documentos:

- a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado. En caso de licencias de edificación, la cédula urbanística solicitada como mínimo un mes antes de la presentación del proyecto.
- b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:
  - Planos de emplazamiento y situación a escala, al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.



- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación requiera, según la legislación de aplicación.

#### **Artículo 136. Clases de proyectos.**

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en los siguientes tipos:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación.
  - c) Otras actuaciones urbanísticas.
  - d) De actividades e instalaciones.

#### **Artículo 137. Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnicos competentes en la materia.
3. Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones del Plan, o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.
4. Los proyectos se estructuran, documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y los Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.
5. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

#### **Artículo 138. Definición y tipos de proyectos de urbanización.**



1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el presente PGO. y/o el planeamiento de desarrollo en su caso.
2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales: los primeros corresponden a operaciones de urbanización integral en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

#### **Artículo 139. Contenido documental de los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por la documentación exigida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente. Con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
  - a) Plano a escala mínima 1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor definición de detalle 1/1.000, que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. Las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.
  - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las obras previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.
  - c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.
2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo de adaptación respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:
  - a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
  - b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

#### **Artículo 140. Definición y tipos de proyectos de edificación.**



1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.
2. A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:
  - a) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
  - b) Obras de demolición (total o parcial).
  - c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).



#### **Artículo 141. Licencia para obras de reforma y restauración.**

Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

#### **Artículo 142. Licencia de demolición.**

1. No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de demolición.
2. La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de la demolición, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
  - b) Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar con relación a la vía pública y las fincas vecinas.
  - c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
  - d) Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.
  - e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.
3. Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

#### **Artículo 143. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas.**

1. A los efectos de este Plan se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.



2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen sin ánimo exhaustivo, en los tres tipos siguientes:
- a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.
  - b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:
    - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
    - Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
    - Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso para vehículos.
    - Cerramientos exteriores de terrenos o parcelas, o modificación de los mismos.
    - Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
    - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.).
    - Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
    - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
    - Vertedero de residuos o escombros.
    - Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
    - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).
  - c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.



**Artículo 144. Condiciones generales de los proyectos de otras actividades urbanísticas.**

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias de estas Normas o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de San Juan de La Rambla. Su documentación mínima comprenderá memoria descriptiva, planos y presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

**Artículo 145. Licencia para movimientos de tierras.**



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

1. La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá aperturas de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.
2. El ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.
3. Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.



La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

#### **Artículo 146. Licencia para el cerramiento de parcelas o solares.**

1. El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.
2. Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales, así como otras consideraciones que se especifiquen para cada zona.
3. En cualquier caso, los materiales de construcción a emplear, no constituirán un peligro para las parcelas o solares colindantes, tales como rejas acabadas en punta o cristales en la coronación de un muro.

Cuando se trate de fincas afectadas en parte por sistemas generales, viales o locales, se exigirá salvo casos justificados, la realización de tal cerramiento mediante malla o vallado ligero acorde en color y tipología a la zona y entorno de ubicación (según restricciones y condicionantes), trazado según la alineación establecida o en caso de suelo rústico como mínimo a 1'00 metro de distancia hacia el interior de la parcela, tomando tal distancia de forma paralela al eje de la vía y desde el último elemento funcional de dicha vía o sistema general (cuneta, malecón,...). En caso contrario, se podrá otorgar licencia no exigiendo el retranqueo fijado y todo ello con carácter provisional, siempre y cuando el propietario /solicitante renuncie a la recuperación del coste de las obras de cerramiento de la malla o vallado, a efectos de la ejecución del Sistema General previsto. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

#### **Artículo 147. Licencia para obras menores.**

Las solicitudes de licencia para obras menores se acompañarán de un plano o croquis a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto desglosado por partidas donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.



## Artículo 148. Licencias de Actividades e Instalaciones.

### 1.- Licencia de actividad e instalaciones publicitarias.

Para la solicitar la licencia de instalación de elementos publicitarios o informativos se deberá aportar la siguiente documentación:



- a.- Documentación gráfica y escrita que exprese claramente el emplazamiento, colocación, en relación con la alineación a vial, perímetro de la finca y situación de ésta, descripción del entorno dentro del cual se implanta, tamaño, forma, materiales a utilizar, colores, así como otras características del soporte publicitario, el mensaje o información a difundir.
- b.- Dos fotografías de formato mínimo 10 por 15 centímetros suficientemente gráficas y clarificadoras del lugar y entorno antes citado, así como mediante un montaje, la situación y ocupación de los soportes, rótulos y sus elementos complementarios.

### 2.- Licencia de Actividades Extractivas.

Sin perjuicio de lo exigido por el presente PGO para las actividades extractivas en lo referente al Suelo Rústico de Protección Minera, así como para las Actividades Clasificadas, para la solicitud de Licencia de Actividades Extractivas, se presentará al Ayuntamiento junto con la solicitud, una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas; certificado de dominio de suelo o título jurídico que autoriza al solicitante; plano topográfico de los terrenos a escala 1:1000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplenado y arbolado.

## Artículo 149. Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento.

La concesión de la licencia de ocupación y funcionamiento requerirá en todo caso, la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Certificado final de la obra del técnico director por el que se acredite que las obras se han ejecutado conforme a la licencia otorgada a tal efecto.
- b) Acreditación de la obtención de otras autorizaciones exigibles en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.
- c) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- d) Liquidación de las tasas municipales por licencia y de los impuestos devengados, en su caso.

La licencia de ocupación es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.



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

Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la licencia de obras.



### Artículo 150. Licencias de parcelación y de reparcelación y segregación.

1. Las solicitudes de licencias de parcelación, reparcelación y/o segregación serán presentadas al Ayuntamiento para su concesión acompañadas como mínimo de los siguientes documentos:
  - a) Memoria redactada con referencia a las condiciones normativas del planeamiento, en la que se describa la finca o fincas a parcelar o reparcelar, las parcelas resultantes, con superficies posiciones y régimen jurídico-urbanístico, y se justifiquen técnicamente las razones de la operación.
  - b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación o reparcelación.
  - c) Planos de localización a escala no inferior a 1/5.000, sobre base de ordenación del Plan.
  - d) Planos de estado actual a escala mínima de 1/500, en el que se indique la base topográfica, los elementos naturales y edificados existentes, así como los linderos de cada una de las fincas.
  - e) Plano de parcelación o reparcelación, a la misma escala que el de estado actual.
2. Cuando los actos de parcelación, o de reparcelación, sobre los que se solicita licencia se incluyan dentro de instrumentos de gestión más amplios; o el Ayuntamiento juzgue la conveniencia de su inclusión, la concesión de la licencia podrá vincularse a la ejecución de los demás actos necesarios. En estos casos podrá tramitarse, previamente a la reparcelación, el proyecto de delimitación del ámbito de gestión.
3. Todo acto de alteración de las fincas vigentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General en cualquier clase de suelo y aún cuando sea permitido por éstas, requerirá la obtención de licencia municipal de parcelación individualizada. Así mismo sólo la concesión de licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas finales, resultando infracción urbanística toda división material de terrenos que se efectúa sin haberla obtenido.

El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de concesión de licencias de parcelación o reparcelación.

### Artículo 151. Licencia para modificación de uso.

1. La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente.
2. La documentación a presentar incluirá:
  - a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.



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



- b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afectan a la edificación o terrenos objeto de la licencia.
3. Certificación expedida por el facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros a las fincas vecinas.



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



## DISPOSICIONES ADICIONALES

### PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ESTATALES

En tanto se aprueba los reglamentos, en materia de planeamiento y gestión en desarrollo de la Ley 9/99, de Ordenación del Territorio de Canarias, será de aplicación supletoria, en todo lo no previsto en las presentes Normas, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General y que resulten disconformes con las determinaciones de las presentes Normas, tendrán la consideración de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor.

En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones del presente Plan General.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones consideradas fuera de ordenación podrán realizar las siguientes actuaciones:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por el presente Plan General. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

### TERCERA: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES Y LEGALIZACIONES

Todos aquellos expedientes sancionadores, así como expedientes de legalización incoados y en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General, les será de aplicación las normas sustantivas y procedimentales en vigor en el momento de la apertura de los citados expedientes.

En todo caso, les será de aplicación el principio general del derecho de la retroactividad de las normas más favorable para el supuesto sujeto infractor.

Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.



No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.

Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo que lo regula.

#### Artículo 152. Ventilación.

Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produce mediante huecos al exterior o artificial cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.

Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el artículo anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm<sup>2</sup> dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.

Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm<sup>2</sup> en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.

Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

#### Artículo 153. Iluminación.

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

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

Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación la anterior condición.

Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.



## SECCIÓN 5º

## CONDICIONES DE LOS PATIOS.

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

**Artículo 154. Patios.**

Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado por paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.

Se distinguen dos clases de patios a efectos de estas Normas:

Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).

Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

**Artículo 155. Parámetros dimensionales de los patios.**

La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo donde se regula de la altura máxima y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

**Artículo 156. Área no edificable de parcela.**

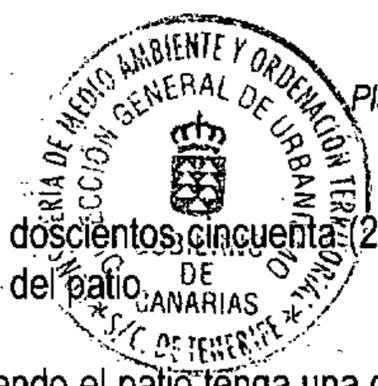
Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el CAPÍTULO 3 del presente Título.

**Artículo 157. Patios de parcela o de luces.**

Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.

La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos.

Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a



del patio de doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

**Artículo 158. Cubrición de patios.**

Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

**CAPITULO XXII CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.**

**Artículo 159. Definición y aplicación.**

Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de San Juan de La Rambla promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

**SECCIÓN 6º DOTACIÓN DE AGUA**

**Artículo 160. Dotación de agua potable.**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para una semana (7 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el



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

caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.



#### **Artículo 161. Dotación de agua caliente.**

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

### **SECCIÓN 7ª DOTACIÓN DE ENERGÍA.**

#### **Artículo 162. Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos vigentes que sean de aplicación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

#### **Artículo 163. Energías alternativas.**

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

## SECCIÓN 8º



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

## SERVICIOS DE EVACUACIÓN.

**Artículo 164. Evacuación de aguas pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

**Artículo 165. Evacuación de aguas residuales.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

**Artículo 166. Evacuación de humos.**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

**Artículo 167. Evacuación de residuos sólidos.**

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

**SECCIÓN 9º SERVICIOS DE COMUNICACIONES.****Artículo 168. Telecomunicaciones.**

Para la instalación de los servicios de telecomunicaciones deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

**Artículo 169. Telefonía.**

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

**Artículo 170. Radio y televisión.**

En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

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

**Artículo 171. Servicios postales.**

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible para los servicios de correos.

**SECCIÓN 10º INSTALACIÓN DE CONFORT.****Artículo 172. Instalación de clima artificial.**

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

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

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

## SECCIÓN 11º



## DOTACIONES GENERALES.

## Artículo 173. Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de éstas por veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

## Artículo 174. Soluciones para la dotación de aparcamientos.

El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyecto.

En los casos de locales comerciales, dotacionales, o de usos semejantes, que se instalen en edificios que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de estas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a doscientos (200) metros del local considerado. En zonas en las que el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamiento públicos del área, sea inconveniente para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá dispensar de la dotación mínima de aparcamientos.

## Artículo 175. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Vehículos de dos ruedas: 2,5 m de largo por 1,5 m de ancho.

Automóviles: 4,50 m de largo por 2,20 m de ancho.

Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5,7 m de largo por 2,5 m de ancho.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4,50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3,00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.





## CAPITULO XXIII. CONDICIONES AMBIENTALES.

### Artículo 176. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### Artículo 177. Compatibilidad de actividades.

En los suelos urbanos o urbanizables (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.

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

No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradables, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la normativa específica de aplicación.

No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.

Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.

Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si la hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la normativa específica de aplicación.

No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la normativa específica de aplicación.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.



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



**Artículo 178. Lugares de observación de las condiciones.**

El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por ordenanza específica) en los siguientes lugares:

En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

**Artículo 179. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.**

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

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

**Artículo 180. Contaminación de ruidos.**

No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente exterior sobrepase los siguientes valores:

| ACTIVIDAD COLINDANTE   | TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A) |       |
|--|--------------------------|-------|
|  | DÍA                      | NOCHE |
| Zona industrial, industrias y servicios urbanos no administrativos | 70                       | 55    |
| Actividades comerciales  | 65                       | 55    |
| Residencia y servicios terciarios no comerciales                   | 55                       | 45    |
| Equipamiento   | 45                       | 35    |



No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el interior de los establecimientos siguientes, sobrepasen los valores recogidos en la siguiente tabla:

| ACTIVIDAD  | RECEPCIÓN MÁXIMA dB(A) |       |
|--|------------------------|-------|
|  | DÍA                    | NOCHE |
| Locales comerciales y locales de uso administrativo o de oficinas                            | 40                     | 35    |
| Establecimientos de uso docente  | 40                     | 30    |
| Equipamientos excluidos los docentes   | 30                     | 25    |
| Locales residenciales y de servicios terciarios no comerciales, (viviendas, pensiones, etc.) | 35                     | 30    |

En todo caso, en el periodo nocturno, el nivel sonoro continuo equivalente en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el valor de la contaminación de fondo o ruido ambiental.

**Artículo 181. Vibraciones.**

Todas las máquinas se instalarán sin anclaje ni apoyos directos al suelo, ni al resto de los elementos estructurales de la edificación, interponiendo los amortiguadores o elementos antivibratorios adecuados. Asimismo las conexiones a conductos y tuberías, se realizará siempre mediante juntas o dispositivos elásticos. Además las conducciones y tuberías se sujetarán a los paramentos mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

**LIMITES DE VIBRACIONES**

| LUGAR                  | VIBRACIÓN (Vpals) |
|------------------------|-------------------|
| Junto al generador     | 30                |
| En el límite del local | 17                |
| Al exterior del local  | 5                 |

**Artículo 182. Deslumbramientos.**

Desde los lugares de observación especificados en el art. 191 no podrán ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

**Artículo 183. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o





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



vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el art. 191.

Los gases, humos partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

## CAPITULO XXIV CONDICIONES ESTÉTICAS.

### Artículo 184. Definición.

Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.

Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este CAPÍTULO y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

### Artículo 185. Condiciones generales de estética.

El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de San Juan de La Rambla, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para cualquier de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El acondicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación ( en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características positivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.



El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.

La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

#### **Artículo 186. Muros de contención.**

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3,50). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abancalamiento de pendientes máxima de 30º, que deberán ajardinarse.

#### **Artículo 187. Fachadas.**

A los efectos de lo dispuesto en este CAPÍTULO se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

En la tipología de ciudad jardín en hilera, se exigirá la adecuación de cada edificio al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados); los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.

En general no se recomiendan fachadas no planas (especialmente aquellas compuestas sobre la base de una excesiva fragmentación de sus planos que dificulte su percepción unitaria), ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Así mismo, el criterio general de integración positiva en el entorno debe entenderse no como limitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la reinterpretación creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la Memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.

Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.



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



Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

#### **Artículo 188. Definición y clasificación de los cuerpos volados.**

Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio ( independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.

Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos su lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, de un (1) metro.

Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.

Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

#### **Artículo 189. Condiciones generales de los cuerpos volados.**

En cada ámbito de ordenación el planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.

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

#### **Artículo 190. Elementos volados.**

Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.

Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.

Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.

Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.



Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.



En ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta ( 250).

El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada ( incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.

Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco ( 225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros ni más del ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina.

Las muestras ( anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:

Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.

Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70)centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.

Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.

Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.

Se prohíben los carteles de tipo banderín ( anuncios ortogonales al plano de fachada),



**Artículo 191. Publicidad.**

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



Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.

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

Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del artículo anterior.

Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.

Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.

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

**Artículo 192. Cubiertas.**

Tendrán una pendiente máxima igual a TREINTA GRADOS (30°). La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico basándose en la adecuación e integración con el entorno consolidado.

**Artículo 193. Cerramientos.**

Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre un (1) y uno cincuenta (1,5) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2,5 m mediante materiales permeables a vistas.

El cerramiento de las parcelas edificadas con retranqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a ciento veinte (120) centímetros, pudiendo incrementarse ésta hasta los tres (3) metros mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.

Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.



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



**Artículo 194.**

**Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.**

El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.

En los sistemas de ordenación de edificación aislada (ciudad jardín y edificación abierta y conjunto) será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.



## DISPOSICIONES ADICIONALES



### PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ESTATALES

En tanto se aprueba los reglamentos, en materia de planeamiento y gestión en desarrollo de la Ley 9/99, de Ordenación del Territorio de Canarias, será de aplicación supletoria, en todo lo no previsto en las presentes Normas, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General y que resulten disconformes con las determinaciones de las presentes Normas, tendrán la consideración de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor.

En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones del presente Plan General.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones consideradas fuera de ordenación podrán realizar las siguientes actuaciones:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por el presente Plan General. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

### TERCERA: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES Y LEGALIZACIONES

Todos aquellos expedientes sancionadores, así como expedientes de legalización incoados y en tramitación a la entrada en vigor del presente Plan General, les será de aplicación las normas sustantivas y procedimentales en vigor en el momento de la apertura de los citados expedientes.

En todo caso, les será de aplicación el principio general del derecho de la retroactividad de las normas más favorable para el supuesto sujeto infractor.



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

CUARTA.- CATALOGO RELATIVO A EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO.



1. El Plan General contiene un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.
2. Tales edificaciones cumplen los siguientes requisitos:
  - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
  - b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
  - c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.
4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.
5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.
6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.