

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES, URBANISMO Y VIVIENDA
Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*****Aprobación definitiva del Plan General Municipal de Villalobar de Rioja***

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 24 de julio de 2002, acordó aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Villalobar de Rioja.

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 10/1998 de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja con la advertencia de que contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante la Excma. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en este mismo Anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada.

Logroño a 22 de octubre de 2002.- El Director General de Urbanismo y Vivienda, Presidente del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, Ángel L. Salinas Gómez.

Anexo

Normas urbanísticas**1. Disposiciones de carácter general.****1.1. Bases legales.*****Art. 1.1.1. Naturaleza y ámbito de aplicación.***

La presente normativa tiene carácter de Plan General Municipal de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.2 y 54 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y se redacta de acuerdo a la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Decreto-ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y el Reglamento de Planeamiento. Su ámbito de aplicación es el término municipal de Villalobar de Rioja.

En todo aquello que no se recoja en las presentes Normas Urbanísticas, serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.) y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.).

Art. 1.1.2. Vigencia.

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado al concurrir algunas de las circunstancias que se enumeran en el artículo siguiente. La revisión del Programa de Actuación se hará como máximo cada siete años.

Art. 1.1.3. Revisión del Plan.

La presente normativa será objeto de revisión cuando no pueda responder, cualitativa o cuantitativamente, a los criterios generales y objetivos que rigen la redacción actual.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión las siguientes:

- a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
- b) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo

económico y social.

c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

d) La modificación del ámbito territorial del Plan.

e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de los sistemas generales.

Art. 1.1.4. Modificaciones del Plan.

El Plan podrá modificarse, sin que haya que proceder a su revisión, cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones, sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General Municipal.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejora respecto al planeamiento vigente, supongan reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento, etc.

En cuanto al contenido y tramitación de las modificaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 102 a 104 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento vigente.

Art. 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan.

El Plan es de obligatoria observancia en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras no previstos en los Planes, de carácter provisional en el Suelo Urbanizable Delimitado, cuando concurren los requisitos del artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, en concordancia con el artículo 24 de la L.O.T.U.R. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán por cuenta del autorizado.

Art. 1.1.6. Interpretación de las Normas.

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Justificativa. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta e incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las presentes Normas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja (N.U.R.).

1.2. Desarrollo del Plan General.

Art. 1.2.1. Competencia.

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal, cuando no haya indicación expresa contraria a ello.

El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico. La definición de los Sistemas de Actuación para las distintas Unidades de Ejecución corresponde en cualquier caso al Ayuntamiento.

Art. 1.2.2. Sectores.

El Sector es el ámbito normal de planeamiento parcial.

No obstante, podrá procederse a la agrupación de dos o más sectores a los solos efectos de realizar el planeamiento de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los sectores originales, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres. Únicamente se permitirá la concentración de dotaciones complementarias en unidades adecuadas sin perjuicio del mantenimiento del aprovechamiento propio de cada sector.

Art. 1.2.3. Planes Parciales.

Generalidades.

- Para el desarrollo de las previsiones del Plan General Municipal en Suelo Urbanizable se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la legislación urbanística y del propio Plan General Municipal.

- El Plan Parcial podrá contener la delimitación de Unidades de Ejecución en cuyo caso contendrá la documentación especificada en el artículo 1.3.5.

- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere al artículo 17 de la Ley 6/1998 en concordancia con el artículo 24 de la L.O.T.U.R. deberán someterse a las determinaciones del Plan Parcial.

Planes de iniciativa particular.

- Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá no acceder por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión del Plan General Municipal, iniciativas públicas previstas en el mismo sector, etc.). Una vez obtenida dicha autorización podrán iniciar la redacción del Plan Parcial para lo que contarán con las facilidades expresadas en el artículo 83 de la L.O.T.U.R., recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y los Servicios Técnicos Municipales.

- Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, se examinará el documento para comprobar si cumple con los requisitos exigidos por la Ley a las urbanizaciones particulares, debiendo ser rechazados en caso contrario para su modificación, antes de ser sometidos a trámite, salvo que se trate de defectos subsanables en el propio acto de aprobación inicial.

Los informes técnicos podrán incidir en el grado de adecuación del documento a los criterios urbanísticos generales, y analizarán la oportunidad de los aspectos de la propuesta que contradigan dichos criterios generales. Se prestará especial atención a la adecuación del trazado y dimensiones de la trama viaria.

Cumplido el trámite de información pública el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional, pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

- Aun cuando no se delimiten las Unidades de Ejecución será necesario aportar la lista de propietarios afectados por la totalidad del Plan Parcial y con el grado de precisión especificado en el artículo 1.3.5., punto 2b. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

Art. 1.2.4. Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 78 de la L.O.T.U.R. con las limitaciones y condicionantes expresados en dicho artículo.

Podrán concretarse en Suelo Urbano por el propio Plan General y en Suelo Urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rígidamente determinadas, en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de Detalle, salvo supuestos excepcionales.

Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios y otros interesados directamente afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular. Deberá estudiarse especialmente la posible incidencia del Estudio de Detalle en el aprovechamiento urbanístico.

Documentación mínima.

Los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa en la que se justifique su conveniencia y la procedencia de las soluciones adoptadas, como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del Estudio de Detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Art. 1.2.5. Planes de Reforma Interior.

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior que autoriza el artículo 76 de la L.O.T.U.R., cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando ello requiera la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General Municipal.

Las operaciones que incrementan las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 76.2 de la L.O.T.U.R., aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo sin modificar previa o simultáneamente el Plan General Municipal, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General Municipal sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Art. 1.2.6. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada Unidad de Ejecución, dentro de la previsión temporal de este Plan General Municipal.

Como plazo máximo ordinario para la total ejecución en los Planes se fijará el de seis años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de renovación urbana, de remodelación o de rehabilitación, o que entrañen la realización de operaciones que por los medios disponibles, envergadura y repercusión social necesiten actuaciones temporales superiores.

Deberán establecerse plazos con criterios similares en la definición de Unidades de Ejecución no fijadas por el Plan.

Art. 1.2.7. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 79 de la L.O.T.U.R. y 67,68,69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor .

No obstante, y a los efectos de prever espacio suficiente para albergar las redes de servicios urbanos, garantizar una dimensión suficiente para el tránsito peatonal, así como de posibilitar la plantación de arbolado, se exigirá para las calles de nueva urbanización y para las obras de renovación o reforma que supongan un costo superior al 40% del correspondiente a obra nueva, que se reserve un espacio para aceras no inferior a los 2/6 de la anchura total, con una acera mínima de 1,50 m., aplicándose especialmente en este supuesto el criterio de asimetría que permita alcanzar dimensiones razonables al menos en una de las aceras.

En concreto las calles de tráfico rodado de una dirección, salvo en zonas consolidadas, deberán contar con un ancho mínimo de 6,50 m. distribuidos en 3,50 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 9 m., con 6 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 4,50 m.

En calles de anchura inferior a 6 m. y de carácter preferentemente peatonal se suprimirán los acerados elevados, conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico. Cuando existan platabandas de tierra o zona verde anejas a la acera pavimentada, computarán como acera a los efectos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores.

Se admitirán soluciones que, respetando la anchura mínima de aceras establecida, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.

En cualquier caso, para las obras de Explanación y Pavimentación, Abastecimiento y Distribución de Agua, Saneamiento y Alcantarillado, Energía Eléctrica y Alumbrado y Red Telefónica y Gas Natural se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales en tanto no entre en contradicción con cualquier otra determinación del presente Plan General Municipal interpretándose como condiciones mínimas a observar en cualquier proyecto de urbanización.

1.3. Ejecución del Planeamiento.

Art. 1.3.1. Administración actuante.

La ejecución de este Plan y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizará por la Administración actuante que es el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la L.O.T.U.R. sobre competencia de la Comunidad Autónoma.

Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades Públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

Podrán constituirse para la ejecución del Plan, sociedades de economía mixta, para finalidades comprendidas en la política urbanística.

Art. 1.3.2. Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Art. 1.3.3. Sistemas de actuación.

El presente Plan General define el sistema de actuación para la totalidad de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, no delimitándose por el momento ningún Sector en Suelo Urbanizable.

La subdivisión en unidades de planeamiento parcial, o la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, contendrá la definición del sistema de actuación correspondiente.

El Ayuntamiento optará por el sistema de actuación de acuerdo con los criterios del artículo 115 de la L.O.T.U.R.

Cuando a iniciativa particular se propongan los sistemas de Cooperación o Expropiación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, y demás aspectos de relevancia.

Art. 1.3.4. Patrimonio municipal del suelo.

Se consideran implícitas entre las propuestas de este Plan las operaciones tendentes al incremento del Patrimonio Municipal del Suelo como instrumento urbanístico para conseguir los siguientes objetivos:

Obtención de suelo para sistemas generales, locales, o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.

Adquisición de terrenos, relacionados con la utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por razones paisajísticas, arqueológicas, etc.

Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus especiales características de interés arquitectónico, necesidad de rehabilitación o renovación, escasa incidencia de la iniciativa privada.

Intervención en la regulación del mercado de la vivienda y del suelo industrial.

Los objetivos descritos se consideran al margen de la clase del suelo en la que se enclaven los terrenos y del sistema de obtención de los mismos.

Art. 1.3.5. Actuaciones urbanísticas de iniciativa particular.

Prescindiendo de que se trate de Suelo Urbano o Urbanizable las actuaciones de los

particulares que supongan urbanización de los terrenos deben sujetarse a las disposiciones previstas para las actuaciones sistemáticas, por lo que deberán aportar la documentación precisa para la tramitación y especialmente la adicional descrita en el artículo 84 de la L.O.T.U.R., con el grado de precisión que se determina a continuación. Para cualquier actuación que requiera la comunicación a interesados deberá aportarse la documentación del punto b.

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación que deberá coordinarse con las disposiciones del Plan General Municipal, Parcial o Especial correspondiente.

b) Relación que detalle nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados, así como cualquier otro interesado al que legalmente sea necesario notificar, resulta imprescindible para la buena marcha en la tramitación. Se exigen, independientemente de los datos catastrales y registrales, los correspondientes a titulares reales, perfectamente depurados y acompañados de un plano de propiedades existentes asignadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del documento.

c) Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de las correspondientes al Proyecto de Urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas.

Como criterio general la conservación por parte del Ayuntamiento se efectuará una vez recibidas las obras de urbanización, aunque pueden apreciarse circunstancias que recomienden el establecimiento de Entidades de Conservación u otros sistemas para el mantenimiento convenido entre Ayuntamiento y particulares.

Entre las circunstancias citadas, pueden citarse las siguientes:

- Que la Unidad de Ejecución no haya sido urbanizada en su totalidad.
- Que no exista continuidad entre la ciudad y la unidad en cuestión, con unidades intermedias aún no recibidas.
- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, no permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

d) Sobre los compromisos, habrán de señalarse en primer lugar los plazos de ejecución de las obras de urbanización, compromiso a renovar o adaptar en el momento de la aprobación de las obras de urbanización.

Deberán concretarse las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Cuarta de la L.O.T.U.R., sobre protección al desalojo de residentes.

Igualmente ha de concretarse la construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

Otra cuestión a concretar se refiere a las modalidades de conservación antes citadas.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos, que se mantendrán en tanto persistan las obligaciones de los promotores, abarcando como mínimo la recepción definitiva de las obras de urbanización. A estos efectos se entiende como garantía la constitución de una fianza del 6% del coste previsible de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución. Si no estuviera redactado el Proyecto de Urbanización, se tomará como base la previsión económica del Plan Parcial, en caso del Suelo Urbanizable. En Suelo Urbano, se hará una estimación razonada. En todo caso se revisará por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infravaloraciones.

Se podrá posponer la constitución de la garantía al momento de presentación del Proyecto de Compensación.

Dicha fianza será independiente de la establecida para la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, por lo que deberán sumarse las dos, debiendo garantizar el 6% el promotor de las obras de urbanización (Junta de Compensación, etc.) y el 30% el promotor de la obra concreta de edificación.

f) Medios económicos de toda índole. Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

2. Regimen Urbanístico del Suelo.

2.1. Clasificación del Suelo.

Art. 2.1.1. Definición de límites.

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:5.000, y desarrolla el suelo

clasificado como Urbano en juego aparte a escalas 1:1.000 y 1:500.

Los límites entre las distintas clasificaciones coinciden en la mayoría de los casos con:

1. Elementos físicos concretos (Ejes o bordes de viales existentes, caminos, acequias, etc.).
2. Límites de parcelas a nivel de propiedad.
3. Infraestructura viaria por ejecutar.

La representación gráfica varía en función de las distintas formas de presentar los planos aunque siempre se identifican con facilidad las áreas clasificadas como Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Art. 2.1.2. Conversión en Suelo Urbano.

La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

Tras la fecha de incorporación al Suelo Urbano, podrán admitirse algunos acabados o terminaciones, que en caso de que dependan de la iniciativa particular, deberá garantizarse su ejecución mediante plazos fijados y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la que sirva para la determinación de las obligaciones derivadas de su consideración de Suelo Urbano, bien sean de carácter fiscal o cualquier otro. Dicha fecha coincidirá con las siguientes:

1. En el sistema de compensación, la de firma del acta de recepción establecida en el artículo 180.3 del Reglamento de Gestión o normativa que lo sustituya.
2. En los demás sistemas, la de recepción provisional de las obras por parte de la Administración.

Art. 2.1.3. Suelo Urbano.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbano el que por su situación, urbanización o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece ser considerado como tal, de acuerdo con lo dispuesto en la L.O.T.U.R. al respecto. La ejecución del planeamiento parcial o especial supone la incorporación de las unidades del Suelo Urbanizable al Suelo Urbano Consolidado.

Dentro de esta clase de suelo, se señalan aquellos ámbitos de suelo considerados como no consolidados, al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el Suelo Urbano No Consolidado supondrá su incorporación al concepto de Consolidado.

Las Modificaciones Puntuales de la ordenación en Suelo Urbano Consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación y procesos de renovación urbana, pueden provocar su consideración como Suelo No Consolidado.

Art. 2.1.4. Suelo Urbanizable.

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable el que, según lo dispuesto en el artículo 22 de la L.O.T.U.R., no tiene la condición de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable. Dentro de las dos categorías existentes de Suelo Urbanizable, Delimitado y No Delimitado, este Plan General Municipal sólo contempla la segunda al margen de que en cualquier momento se puedan incorporar sectores de Suelo Urbanizable Delimitado mediante el trámite correspondiente.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado se determina:

- a) Ambito.
- b) Areas en las que se divide, con expresión de usos dominantes, permitidos o prohibidos en los futuros sectores.
- c) Criterios para la posible delimitación de sectores y las condiciones necesarias para incorporarse al desarrollo urbano.

Art. 2.1.5. Conversión en Suelo Urbanizable Delimitado.

La conversión de un terreno en Suelo Urbanizable Delimitado puede producirse por revisión del programa de actuación o mediante la delimitación sectorial en Suelo Urbanizable No Delimitado.

Las revisiones del programa de actuación tendrán las siguientes características:

- a) Se incorporará preferentemente al Suelo Urbanizable Delimitado terrenos clasificados como Urbanizable No Delimitado de acuerdo con las limitaciones de uso e intensidad para ellos

establecidas. La incorporación de terrenos clasificados como No Urbanizable requerirá la debida justificación.

b) Seguirán los criterios generales utilizados para definir la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, salvo que se trate de una revisión del Plan General Municipal.

c) Supondrán la consideración del suelo hasta entonces Delimitado como un ámbito ya cerrado a efecto de los mecanismos de reparto del aprovechamiento. Los nuevos terrenos incorporados constituirán, por lo tanto, un nuevo ámbito a dichos efectos.

La delimitación sectorial en Suelo Urbanizable No Delimitado se hará de acuerdo con las condiciones fijadas en los apartados correspondientes de este Plan.

Art. 2.1.6. Suelo No Urbanizable.

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que deben ser objeto de conservación y protección por:

a) Sus valores históricos, ambientales, culturales o por sus riquezas naturales.

b) Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

Estos motivos de protección pueden ser concurrentes, circunstancia que el sistema de protección establecido en el Plan tiene en cuenta al clasificar distintas categorías de esta clase de suelo.

El Suelo No Urbanizable sirve de marco a actividades relacionadas con el disfrute del medio natural, que suponen un complemento y extensión de las propias del Suelo Urbano, por lo que puede ser objeto de acciones concretas que potencien sus características protegibles. Dichas acciones pueden estar orientadas a la erradicación de actividades inadecuadas o a la mejora de sus condiciones naturales para su mejor uso público.

La normativa específica se coordina con la establecida a nivel regional en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, señalando asimismo los espacios protegidos por el mismo.

Los Planes Especiales que se elaboren, bien en el desarrollo de este Plan General Municipal, bien dentro de los previstos por la normativa regional o los de carácter nacional, establecerán sus determinaciones de forma coordinada con las de este Plan General, pudiendo servir de base para la modificación de la actual normativa en aspectos puntuales, si se considera necesario para la mejor consecución de los objetivos de protección perseguidos.

Art. 2.1.7. Régimen de suelo detallado.

Para cada clase de suelo se contemplan en estas Normas apartados específicos que desarrollan el régimen urbanístico que les es propio.

2.2. Usos globales y estructura organica del territorio.

Art. 2.2.1. Definición de límites.

Los usos globales y la estructura orgánica del territorio se establecen gráficamente en planos elaborados con los mismos criterios que la clasificación del suelo y en las fichas de las diferentes Areas de Ordenación.

Art. 2.2.2. Usos globales.

Se distinguen cinco tipos fundamentales de usos dominantes para el municipio: el residencial, el industrial y de almacenaje, el comercial, el institucional y dotacional y el agropecuario o rural, definiéndose este último por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

Para cada Area de Ordenación se señalan en las fichas correspondientes los usos característicos, compatibles y prohibidos contando cada una de ellas con uso predominante, bien sea residencial, industrial y de almacenaje, dotacional, etc.

Las zonas verdes de cierta entidad que no constituyen sistemas generales, se señalan entendiéndose que su inclusión en el plano es esquemática y debe acudir al plano de usos o alineaciones del Suelo Urbano o del planeamiento parcial para su definición precisa.

Art. 2.2.3. Comunicaciones.

El esquema de red básica que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado gráficamente en los planos correspondientes.

Para mayor comprensión del esquema se ha completado con una serie de vías de carácter

sectorial o intersectorial, pertenecientes a sistemas locales, que no llegan a tener el carácter requerido para constituirse como sistema general y por lo tanto no se incluyen en el mismo. En ambos casos el esquema tiene un carácter orientativo, pudiéndose admitir pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes proyectos de urbanización, que deberán asimismo definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces. Estos últimos se han representado de manera esquemática, excepto para los ya ejecutados o aquellos con proyecto de urbanización aprobado en los que el trazado se ajusta al real, siendo susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.

Art. 2.2.4. Sistema General de Espacios Libres.

Parques urbanos.

Se indican los espacios libres que constituyen parques urbanos de sistema general, no incluyendo por lo tanto las reservas propias del planeamiento parcial ni las zonas verdes de Suelo Urbano de carácter sectorial.

Áreas de ocio.

Se señalan las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.

Art. 2.2.5. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Se han señalado aquellos centros al servicio de toda la población de este carácter y aunque su contorno se ciñe a su disposición actual, su carácter no es dimensional, por ser centros susceptibles de ampliación o cambio de ubicación, definiéndose su régimen con precisión en la parte del Plan que desarrolla el Suelo Urbano.

Art. 2.2.6. Instalaciones.

Se han señalado aquellas instalaciones y obras fundamentales de la estructura del territorio que tienen una situación dispersa, como depósitos para el abastecimiento de agua, vertederos, etc. No forman parte de los sistemas generales y su señalamiento no supone una fijación, siendo susceptibles de traslado.

2.3. Sistemas generales y locales.

Art. 2.3.1. Sistemas Generales.

La estructura general y orgánica del territorio está integrada además de por los usos globales e instalaciones fundamentales por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano, y que constituyen sistemas generales:

- a) Sistemas generales de comunicaciones.
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos y áreas de ocio.
- c) Equipamientos comunitarios.

Sólo en los supuestos concretamente previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los Sistemas Generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación del Plan General Municipal.

Art. 2.3.2. Sistemas Locales.

La estructura orgánica del territorio se complementa por los siguientes elementos determinantes, a escala local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos.
- c) Estacionamientos.
- d) Dotaciones comunitarias.

La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de Sistemas Locales, completa, a nivel local, los Sistemas Generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los Sistemas Generales.

La ordenación de los Sistemas Locales que se haga en Planes Especiales, de Reforma Interior o en Planes Parciales, deberá ser coherente con los Sistemas Generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

Art. 2.3.3. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

La Administración actuante podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas por

expropiación, ocupación directa o convenios urbanísticos que recojan otras modalidades. Otras Administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, principalmente en Suelo No Urbanizable.

En caso de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable que se deban adelantar a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos de titularidad hasta el momento de la ejecución de la Unidad de Ejecución en que estén incluidos los terrenos.

Las dotaciones locales incluidas en Unidades de Ejecución con aprovechamiento lucrativo que se ejecuten mediante los sistemas de Cooperación, Compensación o Concesión de Obra Urbanizada, se obtendrán como resultado de parcelaciones o proyectos de compensación y sus derechos se adjudicarán en dichos ámbitos.

Las dotaciones locales de Suelo Urbano no incluido en polígono o Unidad de Ejecución podrán obtenerse por simple cesión, salvo que se considere necesaria la posterior delimitación de una Unidad de Ejecución.

Art. 2.3.4. Titularidad y afectación del suelo.

El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Art. 2.3.5. Sistema General de Comunicaciones.

El Plan establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior precisión o desarrollo en detalle de los Sistemas Generales de Comunicación y del entorno de estos sistemas.

Art. 2.3.6. Sistema General Viario.

El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal. Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establecen por este Plan General Municipal las siguientes:

- En Suelo Urbano, las derivadas del uso específico asignado en el Plan.
- En Suelo Urbanizable No Delimitado y Suelo No Urbanizable, se establecen por este Plan y por razones de Ordenación, franjas de edificación y afección, conceptuadas como Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las Vías de Comunicación, para las que se indica un régimen específico.

Art. 2.3.7. Sistema General de Espacios Libres.

En las áreas de parque urbano y áreas de ocio, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del 5%, de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de 3 m., admitiéndose cuerpos singulares de hasta 5 m.

Estas condiciones de edificabilidad y ocupación operarán en caso de que no estén fijadas por el propio Plan en su definición de características del Suelo Urbano o en las determinaciones específicas para los sectores del Suelo Urbanizable.

2.4. Adquisición de facultades urbanísticas.

Art. 2.4.1. Adquisición de derecho a urbanizar.

La aprobación definitiva de este Plan determina la adquisición del derecho a urbanizar de los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, con la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, y en su defecto en base a las disposiciones transitorias para edificar en Suelo Urbanizable No Delimitado.

Art. 2.4.2. Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar serán los siguientes:

- a) En las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano en este Plan, se fijan los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) En Unidades de Ejecución fijadas posteriormente en Suelo Urbano, o las del planeamiento parcial en Suelo Urbanizable, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y coherencia con el Programa de Actuación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1.2.6.
- c) En estos y en el resto de terrenos, en tanto no se fijen las Unidades de Ejecución, se supone adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico desde la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan.

Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Art. 2.5.3. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior supone la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. La aceptación de las obras de urbanización por parte de la Administración, tal y como se describe en el artículo 3.2.5, se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 2.5.4. Plazos para la solicitud de licencia de edificación.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación, salvo especificación en contrario por el Plan, son los siguientes:

- En parcelas calificadas como dotación privada: 8 años
- En parcelas calificadas como industriales o almacén-exposición: 5 años
- En el resto de los casos de usos privados: 4 años

Los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Unidades de Ejecución podrán proponer justificadamente plazos distintos a los generales.

Art. 2.5.5. Adquisición del derecho a edificar.

La concesión de licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar.

Art. 2.5.6. Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.

Los plazos para el ejercicio del derecho a edificar, una vez adquirido el mismo, serán los expresados en la licencia de edificación, de acuerdo con el criterio del artículo 3.1.5. de estas Normas.

Art. 2.5.7. Adquisición del derecho a la edificación.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

Art. 2.5.8. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.

1. Se consideran terrenos no edificados los siguientes:

- a) Las parcelas que siendo susceptibles de edificación en parte o en la totalidad de su superficie, no están edificadas o cuentan con construcciones en las siguientes circunstancias:
 - Declaración de ruina.
 - Puedan considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
- b) Las parcelas que no son susceptibles de edificación (espacios libres privados, etc.), cuando no estén urbanizadas conforme a lo dispuesto en el planeamiento.

2. Se consideran terrenos edificados parcialmente los que, estando construidos, no han alcanzado la superficie de techo edificable mínima permitida por el Plan.

3. Las parcelas calificadas como industriales que sean ocupadas por actividades que por su

naturaleza se desarrollen al aire libre (secaderos, almacenamiento a la intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos

4. No se impone un plazo para el cumplimiento del deber de edificar:

a) En parcelas industriales y dotacionales, cuando lo construido supere el 30% de la superficie de techo edificable máxima, y el resto responda al criterio de ser utilizado para futuras ampliaciones.

b) Los terrenos incluidos en el apartado 2 de este artículo.

3. Disposiciones comunes a todas las clases de suelo.

3.1. Disposiciones generales sobre licencias de obras.

Art. 3.1.1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de urbanización.
2. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
3. Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
4. Movimiento de tierras.
5. Explotación de minas y canteras.
6. Tala de árboles.
7. Obras de nueva planta.
8. Obras de reforma o ampliación.
9. Obras de conservación, reparación y mejora.
10. Obras menores.
11. Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos
12. Demolición de las construcciones.
13. Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
14. Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
15. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
16. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
17. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
18. Cualesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Art. 3.1.2. Alcance y contenido de la licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
4. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
5. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 3.1.3. Solicitud de licencia.

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

El formato de presentación de dichos documentos es el DIN - A4.

Art. 3.1.4. Otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 181 de la L.O.T.U.R.

Art. 3.1.5. Iniciación y caducidad.

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el Sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 82 y 132 de la L.O.T.U.R.

3.2. Disposiciones específicas sobre licencias de obras.

Art. 3.2.1. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

1. Licencias para obras de nueva planta.
2. Licencias para obras de reforma. Se conceptuarán como tales:
 - a) Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
 - b) Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
 - c) Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
 - d) Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones, o se modifique el número de viviendas.
 - e) Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
3. Licencias para obras menores: Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores, y, especialmente, las siguientes:
 - a) Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados, en sustitución de proyecto).
 - b) Obras que requieren dirección facultativa:
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
 - Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
 - Acodalamiento de fachadas.
 - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
 - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m., o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías, adicionalmente).
 - c) Obras que no requieren dirección facultativa:
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos.
 - Construcción, reparación y supresión de vados en la aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren, para su tramitación, ir acompañadas de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.

En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos, firmados por facultativo competente, y visados por los colegios profesionales respectivos, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

Art. 3.2.2. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de las obras, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad. El señalamiento se marcará en el terreno, con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Art. 3.2.3. Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin autorización previa de apertura.

2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Cédula urbanística, si estuviera implantada. Si se carece de la misma, y en los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule, por suponer aquélla la materialización del aprovechamiento correspondiente.

Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento, estará suscrito por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Podrá exigirse, si las hubiera, con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

b) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos, se pedirá mayor número de ejemplares.

c) Oficios de direcciones facultativas, debidamente visados.

d) Cuando proceda, Escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irredimible por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

e) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

3. El Proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente, incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, número de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y

descompuesto, según los módulos de valoración resultantes, etc., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.

Deberá especificarse la superficie de techo edificable prevista en cada una de las zonas de uso definidas por el planeamiento que afecten al ámbito del proyecto a efectos del cálculo del aprovechamiento.

b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1.000, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas, en el caso de viviendas, a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto.

d) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que, previamente, se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

5. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Art. 3.2.4. Modificaciones.

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento, y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras, se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Art. 3.2.5. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: cesión, equidistribución y urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá del siguiente modo en relación con la licencia de obras:

a) En lo referente a cesión, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso por la Administración a la titularidad de los mismos cuando le corresponda.

b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que, en principio, no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Respecto a las obras de urbanización de parcelas que no tenían la condición de solar, deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si se hubiese redactado proyecto por parte del Ayuntamiento respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en el citado proyecto.

En caso de que no existiera proyecto municipal, se deberán acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.

Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considera previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios

necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que, en todo caso, deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el artículo anterior, así como obtenidos los enganches de las Compañías Suministradoras.

Dicha aceptación supone la simple consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se consideran con obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, será de aplicación los plazos establecidos en el artículo correspondiente, y se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora, con criterios similares a los expuesto en el punto primero, apartado c).

Art. 3.2.6. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

1. Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
2. Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
3. Cursar a la Administración Municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, un parte, en el momento de enrase de las fábricas a la altura del techo de la planta baja, aparte de la necesaria comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.
4. Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.
5. Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
6. Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
7. Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

Art. 3.2.7. Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:
 - a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
 - b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
 - c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.
3. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en el artículo correspondiente, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Art. 3.2.8. Obras de urbanización.

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán, por triplicado, los siguientes documentos:

1. Plano de situación a escala igual o superior a 1/2.000.
2. Proyecto técnico (constructivo).
3. Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que, en ningún caso, será inferior al 150% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y, como mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.
- f) Presupuesto de las obras y de las instalaciones, con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.

Art. 3.2.9. Parcelación.

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.
2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.
3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de parcelación, describiéndose la finca a parcelar, y se justifique, jurídica y técnicamente, la operación de parcelación. En ella se justificarán, si es necesario, los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento.Se deberán describir las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y características.
- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.
- c) Plano topográfico de información a escala 1/500, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
- d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

Art. 3.2.10. Movimientos de tierra.

1. Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente, y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) Plano de las superficies que se consideren necesarias para apreciar el volumen y características de la obra, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d) Memoria técnica complementaria.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
3. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 3.2.11. Actividades previstas en el reglamento M.I.N.P. (Grupo I. Clasificación de usos).

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación, firmado por facultativo competente.

- b) Nombramiento de técnico director de obra.
 - c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados, con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.
 - d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.
2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita, se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesaria la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:
- a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.
 - b) Plano de situación a escala comprendida entre $\frac{1}{2}.000$ y $1/5.000$.
 - c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre $\frac{1}{2}.000$ y $1/500$, del local y patios ocupados por la actividad o instalación, en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma, con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
 - d) Planos de plantas y secciones a escala $1/50$ ó $1/100$, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
 - e) Pliego de condiciones, detallando características de materiales correctores.
 - f) Presupuesto de la instalación.
3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará, como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:
- a) Titular de la petición y persona que la represente.
 - b) Domicilio industrial y social.
 - c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.
 - d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.
 - e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
 - f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales en C.V. y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc.).
 - g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
 - h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en almacenamiento y destino de éstos.
 - i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.
- De la misma forma, se indicará también el tráfico, tanto de vehículos como de personas, que se generará en la zona de emplazamiento, así como también los lugares de aparcamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también los efectos aditivos.
- j) Personal: número de empleados en plantilla, con indicación de categoría y sexo.
 - k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.
4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como: arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones

autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas.

Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo, con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Art. 3.2.12. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos Municipales, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones, para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades M.I.N.P. El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico Municipal a las instalaciones o actividades que estén ya en funcionamiento, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las distintas legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Art. 3.2.13. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, no se podrán conceder licencias para la ampliación o reforma, ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en dicho Reglamento, y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen, con la debida garantía, las causas determinantes de su calificación como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En todos estos casos, se requerirá la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

Art. 3.2.14. Comprobación e inspección.

Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que estén realizadas las instalaciones, aportando el Certificado Final de Obra suscrito por técnico competente, para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación, dentro del plazo máximo de quince días, desde la anterior comunicación.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la vista de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales legales y reglamentarias, la Alcaldía autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento que, a través de un Funcionario Técnico, se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades a que se refieren estas Normas para que, en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional, en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse, tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

Art. 3.2.15. Sanciones y Libro de Registro.

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo, y dando audiencia al interesado, dictará resolución, imponiendo alguna de estas sanciones:

a) Multa.

b) Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.

c) Retirada definitiva de la licencia concedida.

En este Ayuntamiento, se llevará un Libro-Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el cual constarán, no sólo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de este Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Art. 3.2.16. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad), pero que requieran medidas correctoras (Grupo II).

1. Solicitud

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentarán, por duplicado, los siguientes documentos:

a) Instancia en modelo oficial.

b) Estudio Técnico: Tendrá, como mínimo, los siguientes requisitos y documentos:

- Memoria: Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.

- Planos: Los de la instalación, con detalle de la potencia en C.V. y emplazamiento.

- Presupuesto: El general de la instalación.

2. Tramitación

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones:

a) Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación está incluida en el Grupo II. En este caso, en el plazo de un mes, como máximo, se otorgará o denegará la licencia.

b) Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad M.I.N.P. Si así fuere, se requerirá al titular para que, en un plazo que se determine, nunca inferior a quince días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciere.

3. Otras disposiciones

Será de plena aplicación a estas licencias lo expresado para las actividades M.I.N.P. relativas a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencia, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

Art. 3.2.17. Modificación o instauración de usos.

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.

b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese, claramente, la situación de la finca, con referencia a las vías públicas. En este plano, se indicará si el edificio existentes se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).

d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Justificación específica de que el proyecto cumple, en lo que le afecten, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.

f) Certificación expedida por facultativo competente, acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 3.2.18. Demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlas.

2. Con la solicitud, se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.

d) Documentos acreditativos de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuida de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico-artístico o tradicional.

f) Comunicación de la aceptación de los técnicos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y, a ser posible, dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a los efectos de presentación de documentos.

Art. 3.2.19. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará, asimismo, el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.

Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.

En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre, igual y simultáneamente, los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Art. 3.2.20 Obras de urbanización en interior de parcela.

Las urbanizaciones interiores en parcela privada, bien se contemplen en Proyectos independientes o estén incluidas en los Proyectos de construcción correspondientes, tendrán las siguientes características:

1. Se indicarán en el plano de estado actual los elementos de interés existentes, especialmente el arbolado de porte, que serían condicionantes básicos para el planteamiento general de la urbanización, que tenderá a su conservación.
2. Deberán adaptarse en lo posible al terreno natural, evitando alteraciones en su altimetría injustificadas. Se tendrá especial atención a estos aspectos en los linderos, primando el criterio de continuidad con la altimetría de los predios colindantes.
3. El señalamiento del plano rasante de referencia para cada uno de los cuerpos constructivos se atenderá a los criterios expresados en las Definiciones. En supuestos complejos en los que no pueda deducirse de dichos criterios generales, lo determinará el Ayuntamiento para cada caso concreto en función de las rasantes oficiales del vial público que sirve a la parcela, la rasante del acceso rodado al edificio y la cota del terreno en contacto con la construcción.
4. Las características de trazado y calidad de la urbanización, aunque no sean las exigibles para espacios públicos, sí que serán las suficientes como para garantizar el cumplimiento de las condiciones asumidas generalmente como estándares mínimos. Se prestará especial atención en lo referente a conexión con los servicios públicos y mantenimiento de los mismos (contadores, recogida domiciliar de basura, etc.), así como la accesibilidad de vehículos de emergencia.

Art. 3.2.21. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se considere obra menor en estas Normas, está sujeta a régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Como ya se ha comentado, para la concesión de licencias de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento que regula tales actividades de 30 de noviembre de 1961 y en la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción.

Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.3. Condiciones generales de uso.

Art. 3.3.1. Conceptos.

- A) Se considera Uso Característico el dominante en cada zona de ordenación.
 - B) Se considera Uso Compatible el que puede coexistir con el característico.
 - C) Se considera Uso Prohibido aquel que no puede coexistir con el característico.
- Todos ellos se especificarán, para cada zona, en las fichas correspondientes y en planos.

Art. 3.3.2. Definiciones.

A) Uso Residencial: Conceptualmente, es el que se vincula al suelo destinado a la edificación de viviendas en cualquiera de sus tipologías, así como a la de residencias, albergues y establecimientos hoteleros.

A1. Residencial genérico: Edificio plurifamiliar o de residencia colectiva, unifamiliar en manzana

cerrada o semiabierta, albergues y establecimientos hoteleros.

A2. Residencial de densidad media: Vivienda en edificio unifamiliar agrupado (pareado, adosado, en hilera, etc.)

A3. Residencial de densidad baja: Vivienda en edificio unifamiliar aislado.

B) Uso industrial y de almacenaje: Conceptualmente, es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad productiva, estableciéndose las siguientes categorías:

B1. Talleres domésticos o artesanales: comprende actividades de carácter familiar con una potencia máxima instalada de 2 C.V. y una superficie máxima de 50 m², que no transmitan molestia alguna ni puedan originar un peligro especial. Se podrán situar en plantas bajas, semisótano o incluso en plantas de pisos.

B2. Talleres, pequeña industria y almacenes de servicio, con una superficie máxima de 200 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios (aseos, oficinas, almacenaje, etc.) hasta 300 m². Se situarán únicamente en plantas bajas y su instalación debe ser aprobada por la Comisión de Medio Ambiente de La Rioja de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El nivel de inmisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB, de 22 a 8 horas, ni los 30 dB de 8 a 22 horas. Talleres o almacenes de servicio, en planta baja.

B3. Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo: Se ajustarán a los requisitos exigidos para la categoría B2 salvo en lo referente a superficie que será de 500 m² de actividad pudiendo completarse con usos complementarios hasta 800 m².

B4. Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios. Bodegas artesanales.

B5. Bodegas industriales.

B6. Otras industrias.

C) Uso comercial y de oficina: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad profesional y comercial. Se establecen las siguientes categorías:

C1. Locales comerciales.

C2. Oficinas y despachos profesionales.

C3. Edificio comercial.

D) Uso público, institucional y dotacional: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de equipamientos y dotaciones de carácter público o privado. Se establecen las siguientes categorías:

D1. Administrativo.

D2. Religioso.

D3. Sanitario - Asistencial.

D4. Cultural.

D5 Educativo.

D6. Recreativo y de espectáculos.

D7. Deportivo.

D8. Protección y seguridad.

D9. Servicios urbanos

D10. Polivalente.

E) Uso agropecuario: Es el que se vincula al suelo destinado a las edificaciones de la actividad agraria y ganadera. Se establecen las siguientes categorías:

E1. Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola (casillas).

E2. Cerramiento de fincas.

E3. Invernaderos.

E4. Establos, residencias y criaderos de animales.

E5. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

E6. Cría de especies piscícolas.

E7. Naves para el cultivo de champiñón y similares.

E8. Viviendas directamente vinculadas a los usos agrarios.

E9. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

E10. Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

F) Otros usos: Se incluyen en este concepto las siguientes categorías:

F1. Actividades relacionadas con las infraestructuras.

F2. Actividades lúdicas y culturales en Suelo No Urbanizable.

F3. Actividades relacionadas con la defensa del medio natural.

F4. Actividades extractivas.

F5. Vertederos.

F6. Actividades de utilidad pública.

3.4. Parametros urbanisticos.

Art. 3.4.1. Definiciones.

Alineación exterior.

Define el límite marcado por el planeamiento que determina la separación de las parcelas, de dominio privado o público, de los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. de uso y dominio público.

Alineación interior.

Fija el límite de la edificación respecto del resto de terrenos que, situados dentro de la parcela, reciben un tratamiento distinto en forma de espacios libres, aparcamientos, plantas bajas, etc. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante longitudinal media de la acera, o calzada en su defecto, al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano en la intersección de la fachada con el plano de apoyo del material de cobertura de la cubierta. Cuando el edificio no tenga contacto con la acera o calzada pública (Suelo No Urbanizable, parcelas de edificación aislada, etc.), la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio.

Altura de plantas.

Es la distancia vertical de la cara superior del pavimento a la parte inferior del elemento estructural que conforma el techo de la misma planta.

Bajo cubierta.

Es aquel espacio comprendido entre la cara superior del último forjado horizontal y la parte inferior de los faldones que constituyen la cubierta inclinada, siendo su altura libre en fachada igual o inferior a 1 m. Este espacio podrá destinarse a trasteros, almacenes, instalaciones técnicas del edificio o vivienda según las condiciones establecidas en el artículo 3.5.5. y en las fichas para las diferentes áreas de ordenación. No tendrá la consideración de bajo cubierta, a efectos urbanísticos, aquel que no se encuentre en su totalidad o en su mayor parte por encima de la altura máxima del edificio.

Densidad.

Es la relación entre el número de viviendas de una zona o sector respecto de su superficie. Se expresa en viviendas por hectárea (Viv/Ha).

Edificabilidad.

Es la relación entre la superficie de techo máximo edificable respecto de la superficie neta total de una parcela, expresadas, ambas, en metros cuadrados. Igualmente, puede establecerse mediante parámetro que relacione el volumen máximo edificable respecto de la superficie de parcela.

Respecto a los semisótanos, bajo cubiertas y superficies abiertas o semiabiertas se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

a) Semisótano. La edificación bajo rasante o que no supere un metro sobre rasante, medida desde la cara inferior del forjado a la rasante longitudinal media de la línea de fachada, no computará como edificabilidad. En solares recayentes a dos calles no concurrentes y con distinta rasante, se dividirá el solar transversalmente por la mitad, ligando cada parte a una rasante.

b) Bajocubierta. Los espacios bajo cubierta del edificio no computarán como edificabilidad siempre que su altura libre en fachada no supere 1 m. Si adoptan la forma de áticos retranqueados, no computarán como edificabilidad si la distancia entre la altura máxima permitida del edificio y la parte superior del forjado inferior del ático no supera 1 m. y siempre que cumpla con el artículo 4.2.6.

c) Vuelos. Además de los cerrados, los vuelos abiertos o semiabiertos que estén cubiertos por otros elementos análogos computarán en las siguientes proporciones:

- 100% cuando existan paramentos laterales en ambos lados del vuelo.

- 75% cuando exista paramento exclusivamente en uno de los lados. (A estos efectos se consideran paramentos laterales a los situados a menos de 60 cms. del vuelo).

- 50% cuando no tenga paramentos laterales.

d) Plantas bajas. No computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Que se constituyan en la división horizontal del inmueble como de uso público o elementos

comunes no susceptibles de enajenación o arriendo.

- En los de uso comunitario, que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc., ni tener cerramientos en más de la mitad de su perímetro. No se tendrán en cuenta a estos efectos los cerramientos transparentes para separar de la vía pública

El resto de casos que se puedan presentar tendrán en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales desarrolla actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificación existente (E.E.).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, sin interés arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, y que no se encuentra en situación de Fuera de Ordenación, señalado como tal en planos. Estos edificios podrán sustituirse por otros con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Edificio Fuera de Ordenación.

Es aquel construido con anterioridad a la aprobación de estas Normas y que resulta disconforme con las mismas. Se estará a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 10/98 de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y Disposiciones Transitorias recogidas en la Normativa Urbanística para cada clase de suelo.

Elemento protegido.

Elemento existente anterior a la redacción de este planeamiento que, por su valor arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener o recuperar.

Envolvente máxima.

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

- En planta baja y plantas de pisos las realmente construidas, comprendidos los vuelos.
- El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 15 cm. más.

- Sendos planos de pendiente igual al 60% desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la cara superior del alero.

Fondo edificable.

Es la máxima distancia susceptible de edificación, medida perpendicularmente desde la alineación exterior marcada por el planeamiento. Salvo que se defina lo contrario, este parámetro se define para toda la edificación sobre rasante.

Línea de fachada.

Es la intersección del plano de cierre de la edificación, excluidos vuelos, con el suelo.

Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las líneas de fachada exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza. Se define mediante porcentaje respecto de la superficie de cada parcela.

Parcela.

Es la unidad de suelo susceptible de ser edificado, debiendo ser definidos su tamaño, disposición y condiciones de construcción por el planeamiento, bien de carácter general (Suelo Urbano) o parcial (Suelo Urbanizable) que contemplará asimismo sus posibilidades de agregación o segregación. En ambos casos deberá tener contacto directo con la vía o espacio público.

Por su carácter de unidad de suelo la construcción que en ella se establezca obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un solo propietario único o comunidad de propietarios, será estructuralmente independiente de la construcción de las parcelas colindantes, etc. En aquellos casos en que la ocupación de la parcela quiera hacerse en varias fases, podrá sustituirse el proyecto unitario de la construcción por otro que contemple al menos la urbanización y ordenación general de la parcela.

La obligación de la Administración en cuanto infraestructuras, adjudicación de número de policía, recogida de basuras domiciliaria, concesión de vados, etc. se entiende establecida salvo disposición en contrario a nivel de parcela, debiendo resolverse de forma unitaria en los casos de comunidades.

Rasante oficial.

La constituye el nivel del acerado, o calzada en su defecto, en la alineación, representada por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal. En Suelo No

Urbanizable, la rasante la marcará el perfil natural del terreno.

Rasante longitudinal media.

Dada la rasante oficial en una fachada, la rasante longitudinal media será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante oficial en el tramo considerado.

La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso la diferencia de cota entre los puntos extremos sea mayor que 3 m.

Resto de parcela.

Es la superficie de parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada, en su caso, a usos complementarios.

Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela o como separación entre edificaciones. A esa distancia deberá quedar cualquier punto de la edificación excepto sótanos.

Semisótano.

Se entiende por tal aquel volumen que, construido parcialmente bajo rasante, no supera la altura de un metro medida desde la cara inferior del forjado de su techo a la rasante longitudinal media de la línea de fachada.

En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar transversalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas partes en función de la rasante que le afecte.

Sótano.

Se entiende por tal aquel volumen edificado, en su totalidad, bajo rasante.

En solares recayentes a dos calles no concurrentes, con distinta rasante, se dividirá el solar longitudinalmente por la mitad, ligando cada porción a una rasante y se aplicará el concepto definido en el párrafo anterior a cada una de estas partes en función de la rasante que le afecte.

Solar.

Se considera como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.
- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.
- Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos en cuantía suficiente.

Terraza.

Espacio abierto al exterior, en prolongación del piso de un espacio habitable, limitado por el antepecho de protección y el retranqueo del cerramiento de la fachada respecto a la alineación.

Volumen existente (V.E.).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este planeamiento, y en el que, a juicio del Equipo Redactor, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter, esté o no catalogado por algún organismo oficial. Los edificios que se indican expresamente en la Documentación Gráfica, y no se encuentran catalogados, podrán sustituirse por otro conservando su volumetría.

3.5. Condiciones de volumen.

Art. 3.5.1. Regulación ordenancística.

Las disposiciones relativas a Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del Suelo Urbano que les sean de aplicación.

Art. 3.5.2. Altura de la edificación.

Las altura máxima y mínima de cualquier edificación será la determinada para cada caso en

planos o en la ficha del área de ordenación correspondiente, y según lo especificado en el artículo 3.5.4. de estas Normas.

Art. 3.5.3. Altura de plantas.

Las alturas mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

Planta

Sótano y Semisótano 2,20 m.

Planta Baja 2,50 m.

Plantas Alzadas 2,50 m.

La altura libre mínima en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cocinas de edificaciones destinadas a vivienda podrá ser de 2,20 metros.

La altura libre mínima estricta, en cualquier caso, hasta cualquier elemento estructural o de instalaciones, sobresaliente de los parámetros superior e inferior, será de 2,10 metros, hasta un máximo del 10% de la superficie útil del local.

Expresamente, no se limita la altura máxima de plantas, correspondiendo dichas limitaciones a usos residenciales, no afectando a usos industriales, públicos, institucionales y dotacionales en general.

Art. 3.5.4. Medición de alturas.

A efectos de cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la planta baja, planta pisos, plantas parcialmente bajo rasante que sobresalgan más de 1 m. respecto de la misma, bajo cubiertas cuya altura libre en fachada sea superior a 1 m. y bajo cubiertas a modo de áticos retranqueados si la distancia entre la altura máxima permitida del edificio y la parte superior del forjado inferior del ático supera 1 m.

La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera o terreno, al plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio, considerando dicho plano en la intersección de la fachada con el plano de apoyo del material de cobertura de la cubierta, y la rasante en el punto medio de la fachada. En los edificios con cubierta plana, la altura se medirá hasta la parte superior de dicha cubierta, independientemente del peto que se construya y que nunca sobrepasará la altura de 1 m. En los edificios con cubierta a dos aguas con la cumbrera perpendicular a fachada, la altura se medirá en el punto medio de la línea que une los puntos de intersección de los aleros laterales con la fachada.

De manera genérica, en calles en pendiente, la fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso la diferencia de cota entre los puntos extremos de cada tramo considerado sea mayor que 3 m. La altura de cada tramo se medirá desde su rasante longitudinal media particular, o lo que es lo mismo, en el punto medio del mismo.

Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de aplicar las siguientes consideraciones:

1. Solares que recaigan a una sola calle o vía pública.

La altura máxima, según lo expresado anteriormente, será la señalada en planos o fichas, y vendrá definida por la rasante longitudinal media de cada tramo en que, en su caso y de acuerdo al punto 3, se dividida la fachada.

2. Solares que recaigan a dos calles no concurrentes.

a) Cuando el Plan permita su edificación homogénea de calle a calle

Se dividirá el solar en dos porciones, de forma que la parte ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar, excluida la caja de escaleras y ascensores. En cada porción se operará con los criterios del punto 1.

b) Cuando el solar sea homogéneo y se pueda edificar en su totalidad, pero exista un señalamiento de cambio de alturas en el Plan.

Se operará como en el caso anterior, pero las porciones las determina la propia divisoria de alturas. La caja de escaleras y ascensores se situará íntegramente en la porción más alta.

c) Cuando el solar cuente con dos franjas edificables quedando una zona intermedia.

Cada franja se adaptará a la rasante longitudinal media de su calle. Para la zona intermedia se podrá optar entre adjudicarle la rasante longitudinal media deducida de la intersección de la línea que una las rasantes longitudinales medias de las calles con los cambios de zona, o también por igualar su rasante a la de la porción adyacente, siempre que cumpla los criterios

generales.

3. Solares que recaigan a dos calles concurrentes (solares en esquina).

Se considerará la rasante longitudinal media con todas las fachadas en continuidad. Una vez determinada ésta y su punto de aplicación, el supuesto se reduce a los expresados en los puntos anteriores.

4. Solares que recaigan a una calle o camino sin rasante oficial.

Se considerará la cota natural de estos últimos como si fuera una calle a los efectos de determinar su rasante longitudinal media real, y se aplicará el supuesto que corresponda.

5. Solares con edificios aislados o retranqueados respecto a la alineación exterior de la parcela. En general se tomará como rasante de referencia la cota natural del terreno en que se asienta la edificación, distinguiendo tres casos en función de la distancia de la edificación a la alineación.

a) Para los edificios cuya distancia a la alineación sea superior a 15 m., la cota natural del terreno, que se tomará como rasante de cara a determinar la altura de la edificación, no podrá ser superior en 1,50 m. a la rasante de la alineación del vial. Si es superior se tomará como límite de referencia la suma de la altura máxima de la edificación más 1,50 m.

b) Para los edificios cuya distancia a la alineación sea inferior a 15 m. y superior a 5 m., la cota natural del terreno, que se tomará como rasante de cara a determinar la altura de la edificación, no podrá ser superior en 0,70 m. a la rasante de la alineación del vial. Si es superior se tomará como límite de referencia la suma de la altura máxima de la edificación más 0,70 m.

c) Para los edificios cuya distancia a la alineación sea inferior a 5 m., se tomará como rasante la del vial que marca la alineación.

Art. 3.5.5. Elementos de remate superior de los edificios.

1. Condiciones generales.

Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

a) Remates de fachada, meramente ornamentales o estéticos, acordes con la tradición de la arquitectura popular de la zona. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación.

b) Chimeneas y tubos de ventilación. Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N.T.E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 5,50 m. la altura de la edificación.

c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores. La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6 m. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

d) Antenas, estructuras-soporte y pararrayos. Su tamaño y disposición estarán limitados a los requerimientos específicos del edificio. La instalación de elementos de este tipo que superen éste concepto será de aceptación discrecional por parte de la Corporación, que apreciará la necesidad de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.

e) El alero, que podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.

f) La cubierta del edificio.

2. Cubiertas.

a) Cuando se construya tejado inclinado como solución generalizada de la cubierta del edificio (es decir, ocupando la totalidad de su coronación, excepto patios), los faldones de cubierta deberán quedar englobados bajo la envolvente real máxima.

b) Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y

sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

c) La pendiente máxima admisible será del 60%. Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la línea de cornisa máxima.

d) Se prohíbe la construcción de más superficie de forjado horizontal por encima de la línea de cornisa que la necesaria para la maquinaria del ascensor, si existe.

e) En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.

f) En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

3. Condiciones de aprovechamiento bajo cubierta.

Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva o 16 m² útiles de trastero por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales. En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido.

b) En viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, los espacios resultantes bajo la cubierta podrán destinarse a vivienda, siempre que este uso esté vinculado a la planta inferior y con la limitación de que el espacio destinado a este uso no supere el 50% de la superficie construida destinada a vivienda en la planta inferior.

c) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)

d) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas.

e) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m². por trastero, (o por cada 25 m². de superficie utilizable bajo cubierta, en los otros usos permitidos) situados en el mismo plano que el faldón correspondiente, excepto en el caso de vivienda cuya iluminación y ubicación se ajustará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

Para los edificios incluidos dentro de las Ordenanzas de Protección del Patrimonio Edificado, podrán admitirse usos y soluciones distintas de aprovechamiento e iluminación si resulta necesario para la consecución de los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados, circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico.

En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Se admite la iluminación cenital de la escalera cuando está se desarrolle en edificios de hasta 14 m. de altura máxima en la vertical de la escalera. La superficie del lucernario será como mínimo de 1,50 m². en planta. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

El acceso a la planta bajo cubierta deberá realizarse única y exclusivamente a través de la caja de escaleras del edificio, salvo que el uso fuese vivienda, pudiéndose, en ese caso acceder desde las plantas inferiores de la vivienda. En cualquier caso nunca habrá un acceso independiente que comunique el espacio bajo cubierta con el exterior.

Art. 3.5.6. Patios.

1. Ambito de aplicación.

a) Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural.

Esta se exige para las habitaciones vivideras de los usos residenciales, entendiéndose como tales las salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y, en general, las que supongan permanencia de personas. También se exige para la iluminación y ventilación de escaleras en caso de que no lo hagan cenitalmente.

b) No se incluyen en este concepto los aseos, vestíbulos, pasillos, despensas o trasteros.

Cuando el programa de la vivienda sea mixto, es decir, que incluya despachos profesionales o puestos de trabajo en general, las habitaciones correspondientes tendrán la consideración de vivideras, aplicando los mismos criterios. Los usos no residenciales, independientes de la vivienda, podrán utilizar métodos de iluminación y ventilación artificial de acuerdo con su normativa específica, siéndoles de aplicación lo que sigue sólo en caso de que opten por la

iluminación y ventilación natural.

2. Condiciones generales.

- a) Para que un hueco pueda abrir al patio, debe cumplirse la condición de que se pueda trazar dos tangentes al círculo mínimo exigido desde los extremos (mochetas) del hueco.
- b) Se considerarán situados en el paramento exterior, a los efectos de la condición anterior, los entrantes aterrizados en profundidad menor de 1,50 m., siempre que su abertura sea vez y media su profundidad.
- c) El recinto a iluminar debe tener contacto directo con el patio, sin espacios intermedios. En el caso de las escaleras, el contacto se producirá en mesetas o zancas, sin considerarse válidos a estos efectos pasillo, vestíbulos, etc.
- d) La superficie del patio debe ser aterrizada y accesible, no permitiéndose en ellos cobertizos, acumulación de materiales, muebles, objetos o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene y que no sufran menoscabo las condiciones de ventilación e iluminación de las estancias que recaigan sobre el patio.

3. Dimensiones.

- a) En cuanto a altura, el patio tendrá la necesaria para iluminar y ventilar las habitaciones vivideras que lo requieran. En el caso de las escaleras no podrá quedar sin iluminación y ventilación natural una altura superior a 4,5 m. contados desde la rasante oficial.
- b) La superficie en planta y proporciones del patio se establecen en función de la altura del mismo y del carácter de los espacios que sobre él recaigan. A estos efectos, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa, a la que se añadirá la correspondiente a construcciones permitidas por encima de la altura cuando aparezca más de uno de los paramentos que definen el patio, sean de remate horizontal o inclinado.
- c) Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual al 30% de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 m. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura. Las luces rectas serán iguales o superiores a su diámetro.
- d) Cuando al patio sólo recaigan escaleras o espacios no susceptibles de convertirse en habitaciones vivideras, se considerará suficiente para su dimensionado la inscripción del círculo mínimo de 3 m. de diámetro.

4. Patios abiertos a fachada.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a $\frac{2}{9}$ de la altura, con un mínimo de 3 m. y de 6 m. cuando abran huecos en los planos laterales, salvo que existan otros en la misma habitación.
- b) La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada.
No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos, salvo que existan otros en la misma habitación.

5. Patios mancomunados.

- a) Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real recíproco de servidumbre con respecto a la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y que se presentará en el Ayuntamiento al solicitarse la licencia.
- b) En el caso de que las fincas colindantes sean de la misma propiedad, se exigirá la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, aunque se enajenase cualquiera de ellas.
- c) La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura, permitiéndose, no obstante, la separación por muros en la planta baja, cuya elevación no exceda de 2 m. pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros 2 m.

6. Cubrición de patios.

Se admitirá cubrir los patios cuando concurren las circunstancias siguientes:

- a) Que la cubierta no supere la envolvente máxima.
- b) Que el material de la misma sea vidrio, sin más opacidad que la resultante de su

reforzamiento o armado.

c) Que su ventilación, permanente, tenga una superficie igual o superior a 7 m².

Art. 3.5.7. Salientes en fachada.

En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

1. En planta baja.

a) Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de 3 m. contada desde la rasante de la calle.

b) Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos, que serán de las llamadas máquinas o "quita y pon" y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos altura de 2,20 m. desde la rasante y su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 m. del elemento volado. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para tribunas, balcones y voladizos.

c) Por encima de los 3 m. de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc... prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.

2. En soportales y pasajes.

a) Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

b) En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

- El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.

- A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.

- A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre rasante (línea 45°) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje. La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que para el caso general.

Art. 3.5.8. Tribunas, balcones y voladizos.

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,50 m. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

2. No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios de parcela, que disminuya o altere las condiciones mínimas o diámetro del círculo inscrito señalado.

3. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 m. de las medianerías.

4. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

3.6. condiciones técnicas.

Art. 3.6.1. Normas constructivas.

Cimientos.

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 m. a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

No se permiten soluciones que obliguen a la extracción de agua del friático.

Muros.

Se permiten todos los sistemas menos aquellos que estén constituidos por elementos combustibles, salvo que se garantice una protección adecuada contra el fuego. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. Los sótanos deben ser estancos. La separación entre viviendas, o viviendas y servicios comunes, como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

Forjados.

Se autoriza cualquier clase de forjados. En caso de que sean de madera o metálicos se garantizará una protección adecuada contra el fuego.

Se tendrá especial consideración en el cálculo de sobrecargas e impermeabilización de los forjados que constituyan suelo de tránsito público (soportales, pasajes, etc.) o formen parte de espacios libres estanciales.

Cubiertas.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose especial atención a los encuentros. En el caso de que se utilice estructura de madera o metálica se cumplirán escrupulosamente las condiciones de la normativa contra incendios.

Art. 3.6.2. Comunicaciones verticales.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 28 cms.
- Anchura útil de paso mínima: 1 m.
- Ancho mínimo de escaleras de dos tramos entre paramentos verticales: 2,20 m.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, anchura mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cms. medida a 50 cms. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. siendo de 1,30 m. en el caso de que exista puerta de acceso a ascensor.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual al del ámbito de la escalera.
- Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación será, como mínimo de 1 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm² en cada planta.
- En edificios de hasta 14 m. de altura máxima en la vertical de la escalera se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario será como mínimo de 1,50 m². en planta. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

Al margen de estas disposiciones se cumplirán las condiciones dispuestas en la Norma Básica de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios vigente, el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de La Rioja y las Ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a efectos de habitabilidad igualmente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Art. 3.6.3. Portales y accesos a garajes.

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de 2 m. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 m. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o de industria ni su altura puede ser inferior a la de la planta baja.

No podrán construirse entreplantas encima del portal como aprovechamiento añadido al permitido con carácter general.

Los accesos por rampa a garaje-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una

pendiente máxima del 5% de 3 m. de ancho y 5 m. de profundidad entre la línea de fachada y el inicio de la rampa. En ningún caso el recorrido de las puertas invadirá el espacio público. En el supuesto de acceso unitario o doble en viviendas unifamiliares, podrá reducirse la profundidad del espacio citado, a 3 m. Para que sea aplicable esta reducción será condición inexcusable que el vallado o cerca laterales a la salida de la rampa permitan una buena visibilidad, que no deberá disminuirse mediante setos o cualquier elemento vegetal. Este espacio horizontal de espera no será necesario en el caso de viviendas unifamiliares que no tengan acceso directo a vía pública. En general, cuando no coincida la alineación de fachada con la alineación de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

Art. 3.6.4. Paso de vehículos sobre la acera.

Los accesos de vehículos a las parcelas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

El criterio general será el de conceder un vado por parcela, con las siguientes excepciones:

- a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)
- b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m². útiles, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Art. 3.6.5. Superficie de ventilación e iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación no será inferior al 5% de la superficie útil en planta de los recintos correspondientes.

No se exigirán iluminación y ventilación directas en pasillos, vestíbulos, aseos y despensas, aunque en estos dos últimos casos será necesario un conducto de ventilación (shunt) según se regula en el artículo siguiente.

Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público, sea peatonal o rodado, o donde pueden interferir con servicios públicos existentes o previstos.

Las cocinas y aseos deberán disponer de ventilación estática permanente, bien sea mediante shunt o a través de una rejilla directamente al exterior.

Art. 3.6.6. Chimeneas.

Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir las chimeneas de ventilación estática por colector general o unitario (shunts), las de evacuación de humos y gases y las conectadas a extractores domésticos. En el caso de los shunts se podrán entender adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características específicamente técnicas que se describen en los puntos siguientes y que estén autorizados por el Organismo competente. Ventilación de locales mediante shunts.

- Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.
- La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire. Características generales de los shunts.
- Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- Deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.
- La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de 2 m.
- El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

Sección del colector del shunt.

- La sección mínima del colector general debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5.
- Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

Salida al exterior del shunt.

- Debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque al exterior
- La parte superior de la chimenea de ventilación se coronará con un aspirador estático.

Evacuación de humos y gases.

- Las chimeneas recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.
 - Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.
 - La salida exterior debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 10 m. Su altura libre será como máximo de 3 m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque.
 - Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse preferentemente adosándose a la medianera. En caso contrario, deberán alejarse lo máximo posible, cumpliendo siempre las condiciones del punto anterior.
 - En construcciones en patio de manzana o situaciones similares con huecos vivideros recayendo sobre la cubierta, podrán exigirse distancias de hasta 25 m. en función del tipo de emisión.
 - Los proyectos de nueva planta deberán estudiar la solución de las chimeneas necesarias para la utilización futura de los locales en planta baja, bien mediante su instalación en obra o previsiones estatutarias que permitan realizar a posteriori la instalación de dichos conductos.
- Campanas extractoras domésticas.
- Podrá optarse por un conducto general de todo el edificio o por la evacuación a la fachada; en este último supuesto estará prevista en obra la conducción y correspondiente rejilla o, en su defecto, se ajustará a una solución unitaria para todo el edificio.

Art. 3.6.7. Retretes y aseos.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

Toda vivienda contará como mínimo con un cuarto de aseo que dispondrá de bañera o ducha, inodoro y lavabo.

El acceso a los cuartos de baño no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios, excepto si dentro del baño el inodoro está separado mediante una puerta.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá comunicar directamente con un dormitorio.

Art. 3.6.8. Tendedores.

Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos, impidiendo el tendido con vistas a la vía pública

cuando éste se realice al exterior.

El secado de ropa deberá resolverse para cada vivienda por alguno de los métodos siguientes:

- Tendederos en patio de parcela interior
- Tendederos recayendo a patio de manzana cuando en ésta la tipología sea de manzana cerrada.
- Tendederos protegidos por celosías que impidan la vista desde la calle o espacios públicos. La celosía tendrá una altura no inferior a 1,80 m. Se deberán recoger las aguas escurridas.
- Habitación de lavadero
- Instalación de secadoras de aire caliente o sistemas de eficacia equivalente.

En cualquiera de los métodos descritos se resolverá individualizadamente por vivienda, admitiéndose soluciones colectivas. La capacidad de secado para cada vivienda será proporcional a su programa

Art. 3.6.9. Instalaciones mínimas.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sinfónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común. Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

Art. 3.6.10. Fosas sépticas.

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos dominantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra, o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

Art. 3.6.11. Cerramientos de parcelas.

Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

La altura máxima de los cerramientos será de 2 m. salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior (Defensa, Seguridad del Estado, etc.). Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m., cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc).

3.7. Condiciones estéticas y de composición.

Art. 3.7.1. Ambito de aplicación.

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o a la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja por la Legislación específica sobre la materia.
- Ordenanzas del planeamiento parcial y especial.
- Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación del Suelo Urbano.
- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Art. 3.7.2. Composición arquitectónica.

- Las construcciones afectadas por Ordenanzas de Protección, se atenderán a lo dispuesto en las mismas.
- En el resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen.
- A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes. Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.
- Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares situados en las fachadas.

Art. 3.7.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.

En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria o global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Las reformas que supongan incremento de volumen deberán cumplir las regulaciones establecidas por el Plan a este respecto. Se permiten no obstante determinadas acciones sobre edificios ya existentes que no se considerarían como vuelos cerrados o superficie de techo edificada, por lo que no supondrán incremento de volumen o superficie edificada, y que se regulan en el punto siguiente. Se entiende no aplicable a las obras de nueva planta, que deberán atenerse a la regulación general.

Cerramiento de balcones y terrazas.

1. Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

- a) Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
- b) Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
- c) No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad.
- d) Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
- e) Los modelos de cerramiento deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.

f) En aquellos edificios catalogados no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza de Protección del Patrimonio Edificado.

2. El procedimiento para la ejecución de la obra sería el siguiente:

a) La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.

b) Una vez adoptados los modelos correspondientes, no es necesaria la ejecución total del edificio, admitiéndose su ejecución parcial. A tal efecto el interesado, en la comunicación que haga el Ayuntamiento de la obra a realizar, incluirá una certificación del acuerdo de la junta en que se adoptó el modelo y fotocopia de la hoja de características aportada por la casa instaladora.

Instalación de aparatos de aire acondicionado individuales.

1. Los aparatos de aire acondicionado que se sitúen en paramentos visibles desde la vía pública en cualquier planta no podrán sobresalir más de 10 cm. del paño de fachada en que se instalen.

Instalación de antenas.

1. La posibilidad de instalación de antenas en las cubiertas de los edificios, zonas libres privadas o cualquier otra ubicación que no estuvieran previstas en el proyecto de ejecución de los mismos y en los que se aprecie incidencia visual en el entorno, será discrecional por parte de la Corporación. Esta valorará la conveniencia de la instalación así como las cualidades de tamaño, disposición, materiales, etc. Que deberán tender a minimizar su impacto visual sobre vías públicas, edificios próximos, etc.

2. Las antenas individuales (parabólicas, etc.) podrán instalarse en las cubiertas de los edificios, en zonas libres privadas, en paramentos no visibles desde las vías públicas, o en el interior de terrazas o balcones. En ningún caso se colocarán sobre paramentos que recaigan directamente sobre vía pública, ni sobresaldrán de éstos.

Art. 3.7.4. Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

Se tratarán con materiales propios de éstas los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución del Plan se ocultarán por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Art. 3.7.5. Acabado de lonjas y de construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-venta las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no permitiéndose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Art. 3.7.6. Conservación y ornato públicos.

Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones.

El Ayuntamiento podrá también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieron en el límite del deber de conservación que les

corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Art. 3.7.7. Rótulos.

Se entienden como tales las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio, clasificándose por su contenido en tres grupos:

1. La propaganda, entendida como mensaje publicitario de un producto, actividad o establecimiento.
2. La información específica, que se concreta en la denominación, anagrama o logotipo del establecimiento.
3. La información genérica, limitada al tipo de actividad o uso.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- La autorización de los rótulos del grupo primero es discrecional por parte de la Corporación, que podrá admitirlos atendiendo a su tamaño y características por tiempo limitado, a concretar en la licencia, y sin instalaciones permanentes.
- Los rótulos que se sitúen por encima de la altura de cornisa se ajustarán a las condiciones del artículo 3.5.5.
- Se prohíben los rótulos situados en las paredes medianeras, marquesinas, pérgolas y en cualquier elemento de mobiliario urbano no concebido específicamente como soporte de propaganda renovable.
- Los rótulos en banderín perpendicular a la fachada no podrán superar el vuelo máximo establecido para el edificio. En planta baja estarán sujetos además a las limitaciones del artículo 3.5.7. En plantas altas, cuando el vuelo se encuentre agotado por miradores o voladizos de fábrica, se admite un saliente adicional, no superior al 5% de la anchura de la calle o espacio ni superior a 1,20 m., en letras sueltas y sobre soporte no opaco.
- La anchura de los rótulos en banderín no podrá superar la menor de las otras dos dimensiones, (saliente y altura) reguladas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo. 3.5.7.
- Las condiciones de vuelo de los rótulos en banderín se refiere exclusivamente a los perpendiculares a fachada, prohibiéndose los oblicuos o cualquier otra disposición que suponga vuelo.

3.8. Condiciones de seguridad.

Art. 3.8.1. Seguridad y solidez de las construcciones.

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra. Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser del tipo aprobado por el Servicio correspondiente.

Art. 3.8.2. Vallas de precaución y vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 m. como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 m. contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m. o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo,

en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

Art. 3.8.3. Protección del arbolado y servicios urbanísticos.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten al arbolado existente o previsto, servicios urbanísticos y mobiliario urbano, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento, que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a una plantación de arbolado, servicio o tendido existente, se deberá respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe.

Cuando a pesar de ello sea necesario afectar parcial o totalmente los servicios o arbolado existente se deberá hacerlo previa autorización del servicio correspondiente, y en el caso del arbolado coincidiendo con la época de reposo vegetal, debiéndose cortar con hacha las raíces alcanzadas de grueso superior a 5 cm., que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado y procediendo al retacado de las raíces en un plazo no superior a 3 días desde la apertura de la zanja, regándose a continuación.

Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquel.

Tanto en el diseño de nuevos espacios verdes públicos o privados como en los ya existentes se dejarán zonas libres de arboleda en las proximidades de líneas eléctricas de alta tensión que hayan de mantenerse con los criterios en cuanto a distancias establecidas en el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Art. 3.8.4. Pasos para entrada de vehículos.

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

En las aceras se dispondrá de un firme mínimo de hormigón de 20 N/mm² de resistencia característica y pavimento a base de baldosas antideslizantes con una resistencia en compresión superior a 1.200 kg/cm².

Art. 3.8.5. Aparatos elevadores y grúas torre.

Los aparatos elevadores de materiales y las grúas torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior del edificio o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas torre, como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública. Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas

prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Art. 3.8.6. Cerramiento de solares.

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en el plazo máximo de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.

- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Art. 3.8.7. Obras de excavación de sótanos.

Para la excavación de sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.

Art. 3.8.8. Deber de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe Técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión de Gobierno para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.

Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186 de la L.O.T.U.R..

4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 3.8.9. Ejecución subsidiaria.

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

3. A la vista de este informe, la Comisión de Gobierno, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

5. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 3.8.10. Peligro inminente.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

En el caso de que se trate de un edificio o elemento catalogado, en función de lo dispuesto en las fichas correspondientes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Será precisa la autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura, Juventud y Deportes.

b) Las medidas que se tomen serán las necesarias para evitar daños, pero no darán lugar a actos de demolición que no sean necesarios para la conservación del inmueble.

c) Deberá preverse en su caso la reposición de los elementos retirados.

Art. 3.8.11. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos del artículo 186.3 de la L.O.T.U.R.

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o planta afectada, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en base a la antigüedad y estado de las mismas.

3. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

5. En expedientes de ruina que afecten a edificios o elementos catalogados, se notificará la apertura y las resoluciones que en ellos se adopten a la Consejería de Educación, Cultura, Juventud y Deportes.

4. Normas urbanísticas de suelo urbano.

4.1. Disposiciones generales.

Art. 4.1.1. Aplicación de las Normas.

Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 57 e) de la L.O.T.U.R.

Las normas de este Capítulo se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

Para edificar en los solares del Suelo Urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones Puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen.

Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artículo 187 de la L.O.T.U.R., el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior y se les aplica el régimen establecido en el artículo 99 de la L.O.T.U.R. para edificios e instalaciones consideradas fuera de ordenación a los que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.
- b) Las edificaciones situadas en suelo calificado como de uso dotacional público y no obtenidos por la Administración.
- c) Las edificaciones situadas en Unidades de Ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional específico.

Art. 4.1.2. Planos base para el Suelo Urbano.

Los planos que sirven de base para la propuesta en Suelo Urbano son los confeccionados expresamente para este fin, basados en la cartografía facilitada por la Comunidad Autónoma de La Rioja, y cuya restitución tiene como escala adecuada 1:500.

Dicho levantamiento se ha completado por actualización posterior de algunas zonas, principalmente en las que se han ejecutado obras de urbanización. Esta cartografía básica coincide con la Catastral en virtud de convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Centro de Gestión Catastral,

La culminación del trabajo de levantamiento por coordenadas y nuevos planos catastrales suponen el perfeccionamiento del plano base y por lo tanto el ajuste de alineaciones, límites y divisorias de la documentación vigente, basada en otras fuentes cartográficas anteriores.

4.2. Disposiciones comunes a los tipos de ordenación.

Art. 4.2.1. Parcela edificable.

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas para cada sector. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que

se exceptúen de reparcelación.
Dimensiones mínimas

Zona	Uso	Superficie	Fachada	Retranqueo (Frontal/Linderos)
Núcleo urbano tradicional	Residencial	60 m2	4,50 m.	-
Residencial densidad media	Residencial	150 m2	6 m.	-
Residencial densidad baja	Residencial	200 m2	8 m.	4/3
Industrial y almacenaje	Industrial	200 m2	6m.	4/3

Quedan exceptuadas de las prescripciones de superficie y fachada mínima las parcelas que se encuentren en una de estas situaciones:

- Que haya estado o esté edificada con la misma configuración de parcela.
 - Que las parcelas colindantes estén edificadas con edificaciones no provisionales.
- Podrá permitirse sobre las parcelas consideradas como mínimas la edificación residencial o industrial con división horizontal, en cuyo caso deberán formalizarse las correspondientes escrituras y reglamentación de la comunidad. Las acometidas a los servicios, número de policía urbana, y en general, todas las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

Art. 4.2.2. Alturas de la edificación.

La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos y se obtiene de la aplicación de un módulo de 4,50 m. para las plantas bajas y de 3 m. para las de piso. Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas y ajustándose a las alturas mínimas establecidas en el artículo 3.5.3. No se establecen alturas máximas para facilitar la mayor libertad posible a la hora de proyectar y establecer divisiones horizontales y siempre que se cumpla con el resto de parámetros (número de plantas, altura máxima total, edificabilidad, ocupación, etc.) Las limitaciones establecidas en el artículo 3.5.3. se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos. En edificios calificados como Volumen Existente (VE), se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada uso.

Art. 4.2.3. Tribunas, balcones y voladizos.

Con carácter general, se podrán construir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan sólo a partir de la planta primera. Su regulación es como sigue:

- No se permiten vuelos en calles de anchura inferior a 4 m. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con un vuelo máximo de 0,30 m. Se exceptúan los vuelos existentes en edificios catalogados como Volumen Existente (V.E.).
- En calles de anchura entre 4 y 6 m. se permite volar únicamente balcones de hasta 40 cm.
- En calles de anchura superior a 6 m., los vuelos permitidos no superarán 1/10 de la anchura de la calle y, en ningún caso, 1 m. de profundidad. Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,50 m.
- Todo cuerpo volado quedará separado de las medianeras una longitud igual a su vuelo y, como mínimo, 0,60 m.
- Los vuelos abiertos podrán ocupar la totalidad de la fachada salvo la separación a medianeras. Para cuerpos cerrados o miradores, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, pero la suma de sus longitudes por planta no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.
- El vuelo de los aleros podrá sobresalir un máximo de 0,15 m. del máximo permitido en la fachada.
- Los vuelos a patios, abiertos o cerrados, respetarán las dimensiones establecidas en el artículo 3.5.6.
- Las marquesinas y toldos quedan prohibidos en edificaciones señaladas como Volumen

Existente (V.E.). En el resto de casos cumplirán las condiciones generales expuestas para los salientes en fachada y vuelos de los artículos 3.5.7. y 3.5.8.

Art. 4.2.4. Medianeras.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

Las medianeras que definitivamente vayan a quedar vistas tendrán tratamiento unitario con las fachadas principales. Se considera paramento exterior todo aquél que lo pueda ser permanentemente o eventualmente.

Todos los cerramientos que deban quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente, no permitiéndose como acabados los materiales base para revocos como ladrillos o bloques de hormigón para revestir.

No se permitirán medianerías lindantes a Suelo No Urbanizable o Urbanizable. Las edificaciones colindantes a ese suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Art. 4.2.5. Fondo edificable.

El fondo edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

Cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable superior a 30 m., se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Art. 4.2.6. Retranqueos y variaciones de la edificación.

En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes, requiriendo su alteración la tramitación de la figura de planeamiento que corresponda (Estudio de Detalle o Modificación de Plan General Municipal). Las alineaciones interiores tienen el carácter de máximas, pudiendo retranquearse respecto a las mismas.

1. Se admiten retranqueos en la última planta y en la formalización del bajo cubierta, a modo de áticos, siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima permitida y que se retranqueen un mínimo de 3 m. respecto de la alineación a calle o de la línea de fachada en caso de edificaciones en el interior de parcela.

2. En la planta baja se permiten las siguientes variaciones de la alineación exterior:

a) Fachadas porticadas formando soportales de uso público, siempre que se extienda como solución para el frente completo entre dos calles. La luz de paso entre pilares y paramento interior será como mínimo de 1,80 m. y su altura inferior a 3,60 m.

b) Pasajes comerciales y pasos interiores, en las condiciones expresadas en el artículo 4.3.4.

c) Entrantes coincidentes con accesos a portales o lonjas comerciales. Su profundidad será, como máximo, 2/3 de su frente y, en todo caso, inferior a 1,50 m.

d) Las correspondientes al espacio de espera horizontal de rampas de garaje.

Otros supuestos, como plantas bajas diáfanas accesibles al público en general o al uso comunitario, serán permitidos discrecionalmente por la Corporación. Se atenderá a las circunstancias que concurran de tamaño, forma, seguridad, limpieza, etc. y especialmente la situación aislada del edificio o disposición que no exija la continuidad de las fachadas en planta baja.

En todos los casos las condiciones de acabado serán las establecidas en el artículo 4.3.4.

3. Los propietarios de las fincas retranqueadas asumirán los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran a su vez retranqueado. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

El Ayuntamiento podrá asumir los gastos de limpieza e iluminación de soportales, pasos y pasajes impuestos por el planeamiento. En el resto de casos los asumirán los propietarios, salvo reconocimiento expreso por parte del Ayuntamiento de su utilidad para el tránsito público.

4. En los edificios con ordenanzas de protección no será de aplicación esta normativa.

5. En zonas calificadas como "residencial según edificabilidad" se aplicarán los criterios del punto 2 cuando la ordenación propuesta sea asimilable por situarse la edificación en colindancia con la vía pública.

6. En el resto de zonas se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes.

Art. 4.2.7. Chaflanes.

En los planos de ordenación se pueden señalar gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos.

En las esquinas con un ángulo inferior a ciento cuarenta grados centesimales se deberá disponer un achaflanamiento perpendicular a la bisectriz al menos en planta baja, manteniéndose el dominio privado de ese espacio, lo que permite su ocupación en planta de sótano. Dicho achaflanamiento tendrá las características siguientes:

- a) Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros. Alternativamente se admitirá situar un pilar de esquina, ampliando la longitud del chaflán de suerte que, como mínimo, quede una anchura libre entre la cara interior del pilar y el chaflán igual o superior a 1,50 m.
- b) Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a cinco metros. No se admite la solución alternativa descrita para el caso a).

En los chaflanes del caso a), y aquellos señalados en los planos con las mismas características, se permitirá que los planos de vuelos se prolonguen hasta encontrarse en esquina. Para el resto de casos, no podrá volarse en prolongación, debiéndose producir un plano de vuelo adicional paralelo al chaflán.

El Ayuntamiento podrá dispensar de practicar los chaflanes no señalados gráficamente en los planos de ordenación en atención a la innecesariedad o inconveniencia de los mismos. Se señalan, indicativamente, como causas de tal dispensa, la excepcional anchura de la acera o aceras en la esquina en cuestión, la imposibilidad de doblar la esquina por cambios de nivel o tratamiento superficial de la urbanización, y las soluciones arquitectónicas marcadamente singulares de la esquina que puedan entrar en contradicción con el chaflán (soportales. etc...) El suelo del chaflán tendrá una rasante en continuidad con la de la acera sin resaltos.

4.3. Disposiciones específicas.

Art. 4.3.1. Uso vivienda.

Corresponde a los espacios que se señalan en las fichas de ordenación, en concordancia con las áreas de ordenación marcadas y con las tramas de zonas señaladas en planos como espacios susceptibles de aprovechamiento lucrativo. Se pueden distinguir los siguientes tipos: Núcleo Urbano Tradicional. Residencial Genérico. Con este uso se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques, en los que el planeamiento opta por una alineación prefijada, complementada con indicaciones de altura máxima y, según los casos, profundidad edificable o edificabilidad.

Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las Ordenanzas aplicables respecto de las medianeras resultantes.

Residencial de Densidad Media. Dentro de este uso se califican parcelas cuya tipología dominante, previsiblemente, será la de bloques de viviendas unifamiliares agrupadas, en las que el planeamiento opta por una definición de edificabilidad, complementada por indicaciones de altura máxima, ocupación, etc.

Residencial de Densidad Baja. Este uso corresponde a parcelas cuya tipología es la de vivienda unifamiliar aislada, regulándose altura máxima, edificabilidad, ocupación, etc.

Todos los tipos cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.

2. Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

- a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

- b) Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en una planta pueda incluirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

- c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.

3. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas

anteriormente con una longitud de fachada de 4,50 m. como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) "Que tenga huecos a calle o plaza" en que se exigirá solamente 3 m. como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

4. Toda vivienda ha de estar integrada al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

5. En cuanto a dimensiones mínimas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad (orden de 22 de junio de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda) o legislación que la sustituya.

6. En los usos residenciales de densidad media y densidad baja o solamente densidad baja, se permite, con carácter general, en sótanos y semisótanos, los aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas, así como bodegas privadas, merenderos y salas de juego privadas en semisótanos. No obstante, se permite la extensión de este régimen al subsuelo de partes que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo, salvo que en la documentación gráfica se señale otro porcentaje. Sobre rasante, se tolera la construcción de edificaciones auxiliares, con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 3% de la zona libre de edificación, no computando su edificabilidad.

Art. 4.3.2. Entreplantas y entrepisos.

Para las zonas de uso residencial, no se permiten otras entreplantas que las que se puedan señalar en los planos de ordenación, aunque se admiten tratamientos de la planta primera de piso que se asimilen a su aspecto exterior.

En dichas zonas se permite la construcción de entrepisos en las condiciones siguientes:

1. La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,50 m.
2. El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.
3. No se permiten cocinas, obradores o similares.
4. Se permite asimismo la construcción de entrepisos para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

Art. 4.3.3. Aparcamientos.

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el Suelo Urbano con las siguientes características:

1. En usos de vivienda, comercial y usos complementarios de vivienda:
 - a) En parcelas de más de 200 m², una plaza por cada 100 m²t de edificación.
 - b) En parcelas de tamaño igual o menor a 200 m², una plaza por cada 125 m²t de edificación.Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento.
2. En uso industrial: Una plaza por cada 150 m² de parcela. Para que el espacio de retranqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.
3. Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 60 m² en el caso 1. y 250 m² en el caso 2.
4. Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:
 - a) Construcción de dos sótanos en parcelas de menos de 100 m², admitiéndose la construcción de un solo sótano si con él se cubren los 2/3 de plazas necesarias.
 - b) Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 90 m².
5. Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial.

6. Los usos que supongan afluencia concentrada de público (estadios, centros comerciales, instalaciones deportivas, espectáculos, etc.) podrán ser objeto de una reserva superior, estudiando el Ayuntamiento cada caso específico.

7. Tras el estudio de casos concretos, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación para determinadas dotaciones, o sustituir la reserva en interior de parcela por aparcamientos exteriores. También podrá eximirse de la obligación a parcelas de superficie comprendida entre 60 m² y 150 m², que por su especial configuración, el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 4 plazas por planta.

Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones genéricas:

- En garajes-aparcamiento se admite una altura libre estricta mínima de 2 m. en cualquier punto.

- Los garajes-aparcamiento que supongan una actividad independiente de superficie comprendida entre 600 y 2.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.

- Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.

- En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

- Los garajes-aparcamiento de menos de 600 m² útiles tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho, en los de más de 600 m²., el ancho mínimo del acceso será de 3 o 4 m., según den a calles de más de 15 m o menos de 15 m respectivamente.

- Los de 600 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal con un ancho mínimo de un metro.

- En los de más de 2.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además un acceso peatonal de un metro.

- Se entiende por plaza de aparcamiento normalizada un espacio mínimo de 2,20 m. por 4,50 m., con acceso directo a los pasillos de circulación de vehículos.

- Cuando existan pilares, se admitirá medir la anchura a ejes de los mismos, si bien la dimensión libre entre sus caras no será inferior a 2,05 m.

- Las exigencias de número mínimo de plazas de aparcamiento a determinados edificios se refieren a estas plazas normalizadas. Las que no reúnan los requisitos serán admitidas, pero no computarán como plazas normalizadas a efectos del cumplimiento de la exigencia de un número de plazas mínimo.

- El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3 m. de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m. y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.

- Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:

- a) Aparcamiento en batería, o con ángulo entre 60° y 90° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.

- b) Aparcamiento con ángulo entre 45° y 60° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.

- c) Aparcamiento con ángulo inferior a 45° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 3,50 m.

- d) Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales: En este caso las plazas tendrán 5 m. de longitud como mínimo.

Los supuestos b, c y d sólo son validos para pasillos de sentido único.

- Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.

- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches; cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera

horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 4,40 m. En los de 20 plazas o menos podrá prescindirse del espacio de espera horizontal.

Art. 4.3.4. Pasajes comerciales y pasos inferiores.

Son espacios de uso público en planta baja con salida directa por ambos lados a la calle o patio de manzana.

Se consideran "pasajes" los destinados al tránsito peatonal, y "pasos" los utilizables por vehículos. Pueden venir impuestos por el planeamiento o establecerse de manera voluntaria. En cualquier caso, su iluminación, ventilación, aislamiento y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento basándose en la reglamentación establecida al respecto. Los casos de nueva construcción deberán cumplir las condiciones de accesibilidad a minusválidos.

Para los no previstos en el planeamiento, las condiciones de diseño son las siguientes:

1. Pasajes. La anchura mínima, libre de resaltos o pilares, será de 4 m., y la proporción de 1 a 5 de longitud o inferior. No se permiten con más de un giro de 90° en planta.

2. Pasos interiores. La anchura mínima total será de 5 m. y la de cada calzada de 3 m.

En los casos de doble calzada, puede quedar subdividida para el apoyo de pilares, siempre que éstos queden protegidos por el bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo. Las dimensiones citadas se entienden libres de resaltos a pilares.

El Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de los pasajes, pasos y soportales impuestos por el planeamiento de la forma establecida en la reglamentación correspondiente. Podrá aplicar el mismo sistema a los construidos por la iniciativa particular que se consideren de interés público en un acto expreso en el que el Ayuntamiento analizará la mejora que el soportal, pasaje o paso interior suponga para la red de itinerarios peatonales, la continuidad y comodidad de los mismos, la reducción de los recorridos, el acceso a las dotaciones y equipamientos, así como otras circunstancias relacionadas con los cometidos básicos antes enumerados.

Art. 4.3.5. Usos complementarios de la vivienda.

La cubierta se resolverá mediante terraza plana transitable; la estructura de dicha cubierta ha de ser pues la de un forjado horizontal, sin que se admitan soluciones invertidas con vigas sobresalientes de dicho forjado. Su pavimentación será tal que permita el tránsito y fácil limpieza.

Se calculará para una sobrecarga de uso de 200 Kg./m².

Deberán tener un acceso para mantenimiento y limpieza.

La altura para los usos generales será la señalada en el artículo 4.2.2. Cuando se trate de la prolongación de planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla.

Si hay zonas de contacto con otros edificios de superior altura en las que exista posibilidad de apertura de huecos, se creará una banda de 3 m. de anchura como mínimo cuya altura estará condicionada a la del forjado del edificio colindante, de tal forma que el pavimento de la terraza no supere en más de 20 cm. el de posibles habitaciones vivideras limítrofes.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico recreativas, se permitirán alturas hasta 2 m. por encima de la establecida y soluciones constructivas diferentes a la terraza plana, siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m.

Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio. También de forma excepcional, cuando se destine a aparcamientos se permitirá la construcción de entrepiso, siempre que se respete la altura libre mínima, de 2 m.

El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

A los efectos de las Normas de uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

Art. 4.3.6. Uso comercial y de oficina.

En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales en

general y de oficinas, de acuerdo a lo fijado para cada Area de Ordenación, excepto hipermercados.

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

Los establecimientos comerciales y de oficinas cumplirán las siguientes condiciones generales. Locales comerciales.

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.
4. Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Como mínimo, en cualquier caso se requiere la existencia de un retrete y un lavabo.

Los comercios con superficies superiores a 400 m², y los locales de carácter público (espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos públicos) dispondrán de instalaciones para señoras y caballeros absolutamente independientes cuando la superficie útil sea superior a 100 m².

El número de elementos será adecuado a la afluencia de público prevista y a la duración de su estancia.

Cuando la actividad se desarrolle en varias plantas el acceso a los aseos no deberá salvar un desnivel superior a una planta desde cualquier local de estancia de público o lugar de trabajo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m. por 1,50 m. Si hay instalaciones independientes para cada sexo, cada cual contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos los lavabos. En el de caballeros se admitirán también urinarios, si por su disposición quedan ocultos a la apertura de la puerta.

5. En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Centros Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior, sobre la suma de superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a 1/12 parte de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Normativa que la sustituya.

Cuando no llegue a cubrirse el nivel requerido en luz o ventilación, se suplementará artificialmente, a cuyo efecto se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación o acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

Los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos quedan exceptuados de estas medidas.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas no podrán usarse las de sótanos o semisótanos como superficie de venta, permitiéndose únicamente aseos de acceso público, pudiéndose destinar a almacenes, archivos y otros locales auxiliares sin acceso al público.

En los establecimientos que ocupen un edificio completo, se permitirá la utilización de la primera planta de sótano como superficie de ventas, sin las limitaciones del párrafo anterior.

9. No se admiten locales comerciales independientes en situación sótano o semisótano.

10. Cumplirán las prescripciones señaladas para viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m². útiles de local por vivienda.

11. La altura mínima libre de las superficies de venta se establece en 2,60 m.

12. Las escaleras de comunicación entre plantas distintas con acceso de público han de ser,

como mínimo, de 1 m. de anchura. Cuando no tengan acceso al público serán como mínimo de 0,80 m. de anchura.

13. Las puertas de acceso desde la calle abrirán en el sentido de la evacuación, es decir, hacia afuera; excepto cuando el local mida menos de 80 m² de superficie total y no se destine a actividades como espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

Oficinas.

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) Cuando se planteen locales de pequeña dimensión (hasta 36 m². útiles) agrupados en una sola planta y mano, se permitirán servicios comunes. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficies de locales, incluyendo los espacios comunes y disponiéndose instalaciones independientes para señoras y caballeros.

En ambos casos, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y dispondrán de vestíbulo de aislamiento (que puede contener el lavabo), excepto los locales de pequeña dimensión (de hasta 36 m²) que resuelvan de forma independiente los aseos. En estos casos podrá evitarse el vestíbulo si la entrada al servicio se produce desde vestíbulo o zona de circulación de la propia oficina.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local.

En el segundo, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se determinen por las Ordenanzas específicas sobre la materia.

4. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la legislación aplicable sobre la materia.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficinas cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

7. Cumplirán las prescripciones señaladas para las viviendas que les sean de aplicación, considerándose a efectos de equivalencia 90 m². útiles de oficina como una vivienda.

8. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano como locales de acceso público, a excepción de los aseos. Se permite destinarlos a almacenes, archivos y otros locales complementarios, siempre que no supongan puestos permanentes de trabajo.

Art. 4.3.7. Uso industrial y de almacenaje.

Las condiciones de edificación en el Suelo Urbano para estos usos, contemplados en este planeamiento como característicos o compatibles en varias zonas, serán las generales para el Suelo Urbano y las determinadas en las fichas y planos correspondientes, limitadas por las siguientes normas específicas:

Regulación de volúmenes.

1. Las alineaciones serán las señaladas en los documentos gráficos. Sobre estas alineaciones se admiten los retranqueos que el desarrollo de la actividad requiera, previa justificación.

2. La superficie mínima de parcela será 200 m², cumpliendo el resto de requisitos del artículo 4.2.1 de las Normas Urbanísticas de Suelo Urbano.

3. La edificabilidad máxima será con carácter general 1 m²t/m²s salvo determinación puntual en planos o fichas.

4. La ocupación máxima de la parcela será de un 80%.

5. La altura máxima hasta arranque de cerchas o cubierta será de 7 m. con carácter general,

pudiendo superarse si se justifica que se requiere para el desarrollo de la actividad. Sólo podrán construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, chimeneas de ventilación y evacuación de gases, silos y elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento.

6. La altura máxima de cumbrera será de 10 m.

7. El retranqueo frontal a alineación será de 4 m. y el retranqueo mínimo a linderos de parcelas colindantes será de 3 m. Podrá ser de 1,50 m. o sin retranqueo por acuerdo mutuo entre colindantes, refrendado por escritura pública registrada, previa a la solicitud de licencia.

Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

Los espacios destinados a retranqueo en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse, salvo lo dispuesto sobre parasoles. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.

Los retranqueos laterales podrán ser sustituidos por espacios libres destinados a viario o aparcamiento, que se extiendan en toda la profundidad de la parcela, de tal forma que se consiga una separación efectiva de los cuerpos constructivos. La anchura mínima de estos espacios será la correspondiente a la suma de los retranqueos laterales sustituidos.

8. En cuanto a vuelos, se permitirán exclusivamente en fachada a calle o sobre el retranqueo frontal, estándose a lo dispuesto con carácter general en los artículos 3.5.8. y 4.2.3.

Usos.

1. La superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa, no podrá superar el 30% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 70% restante al uso dominante de industria, taller o almacén independiente de la exposición.

2. En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

3. Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.

4. Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados. Se toleran asimismo depósitos de combustible subterráneos en los retranqueos laterales y traseros.

5. Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas, por parcela, para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

6. Las edificaciones y sus instalaciones cumplirán la normativa supramunicipal específica existente para cada actividad y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en su caso, así como el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

7. La implantación de actividades industriales recogidas en el Anexo I, apartado 2 del Título II de la Normativa del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja se regirá por lo dispuesto en el artículo 46 del mismo.

Otras disposiciones.

1. Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10 m. en las de un solo sentido de circulación y de 13 m. en las de doble sentido.

2. Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.

3. No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 4 m. Además de estos accesos directos a naves se permitirán los correspondientes a las calles de circulación interior, cuya calzada en la desembocadura a la vía pública no sea superior a 7 m. en la alineación de parcela.

5. En los supuestos de división horizontal las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua.

6. En este mismo supuesto la solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

7. La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

Art. 4.3.8. Uso dotacional público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas en cuanto a número de plantas, altura máxima de cornisa, índice de edificabilidad, retranqueos, etc., vienen señaladas en los planos de ordenación y en las fichas de áreas de ordenación.

Se podrán admitir con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos, los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Condiciones generales.

1. En las dotaciones públicas que cuenten con alguna dependencia de carácter recreativo y hostelero se deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas.

- Superficie de la zona destinada al público: 10 m². (no computando los espacios en los que no pueda inscribirse un círculo de 1,20 m).

- Paso o anchura libre dentro de la barra: 0,60 m.

- Paso o anchura libre exterior a la barra: 1,20 m. (0,80 m. donde no exista barra).

- Anchura de barra: 0,40 m.

2. Cuando se realicen obras de reforma en locales existentes que no cumplan las dimensiones mínimas señaladas, deberán adaptarse al menos las dimensiones de barra y pasos a lo establecido en el punto anterior.

3. Si el sistema de ventilación es natural, deberá estar en funcionamiento siempre que el local esté abierto al público. Si ello impide el cumplimiento de las disposiciones respecto a emisión de ruidos, se deberá proveer al establecimiento de los sistemas de ventilación forzada necesarios.

4. No se admiten locales independientes en sótanos o semisótanos.

5. Cuando los locales se desarrollen en varias plantas, no podrán utilizarse las de sótano o semisótano para actividades que supongan la estancia permanente de público, excepto aseos. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.

En los casos de edificios calificados de interés con bodega o sótano a mantener, podrá autorizarse el uso de comedor hasta una capacidad máxima de 30 plazas.

6. Se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros, que consten como mínimo de lavabo e inodoro para señoras y lavabo, inodoro y urinario para caballeros.

- En aquellos locales de menos de 36 m². de superficie útil, se admite un sólo aseo común, que contará como mínimo de lavabo e inodoro.

- En todo caso los servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose interponer un vestíbulo de aislamiento, con un mínimo de 1 m. por 1,50 m. Si hay aseos independientes para cada sexo, cada aseo contará con su propio vestíbulo, pudiéndose instalar en ellos el lavabo.

- En los locales comprendidos entre 36 m² y 100 m², podrá admitirse una solución consistente en un recinto común, donde puede estar situado el lavabo y dos recintos con inodoro, independientes para señoras y caballeros.

- Las dimensiones citadas en este apartado se entienden como superficie total de la actividad.

7. Cuando alguno de los usos encuadrables en esta sección estén asociados a otro uso principal, se regularán por las condiciones aplicables a dicho uso principal. En estos casos el Ayuntamiento podrá exigir condiciones o imponer limitaciones superficiales, de acceso, horario, etc... que garanticen el carácter secundario y dependiente de la actividad.

8. Será de aplicación la legislación general y especialmente el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Art. 4.3.9. Uso dotacional privado.

En cuanto a condiciones volumétricas, serán las mismas que las especificadas para el uso

dotacional público. Las condiciones generales serán también las mismas.

Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada con el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente. Excepcionalmente, se podrá consentir el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. Las dotaciones religiosas podrán superar el número de viviendas, siempre que entre en el concepto de casa parroquial. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Art. 4.3.10. Zonas de recreo y expansión. Parques.

En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio público, que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m., admitiéndose elementos singulares con una altura máxima de 5 m., y estarán constituidos fundamentalmente por pequeños pabellones, quioscos, esculturas, fuentes, etc., así como elementos aislados de mobiliario urbano.

Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de manera permanente.

Aunque en planos se han graciado globalmente las áreas como parques y zonas de recreo, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e, incluso, viario rodado convencional. En este último caso, habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Art. 4.3.11. Zonas libres de uso y dominio privado.

Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas de los edificios e instalaciones deportivas. En estos casos, la superficie ocupada no será superior al 20% de la parte de la parcela calificada como zona libre privada.

Sobre rasante sólo se permiten los usos de aparcamientos al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

Si coincide con aparcamiento bajo rasante, se tolera que el vaso de la piscina y una zona perimetral no superior al 50% de su superficie sobresalgan de la rasante una altura inferior a 1,50 m.

Art. 4.3.12. Plazas y viario.

Se permiten, exclusivamente, las conducciones subterráneas y el mobiliario urbano. La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías, podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

En las áreas así calificadas, se admiten edificaciones propias de parques y jardines y edificaciones destinadas a equipamientos, de acuerdo al criterio del Excmo. Ayuntamiento.

Art. 4.3.13. Uso agropecuario.

En las condiciones descritas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás leyes sectoriales aplicables, podrá autorizarse en Suelo Urbano las construcciones ligadas a la actividad agrícola en relación al almacenaje y la primera transformación y las instalaciones ganaderas destinadas a la cría de pequeños animales.

Se permite la coexistencia con el uso de vivienda de la cría de pequeños animales domésticos como conejos, gallinas, etc. dedicados al consumo exclusivamente familiar. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá exigir un informe en el que se demuestre la inexistencia de peligros

sanitarios y molestias para la propia vivienda y el vecindario.

Se permitirá la cría de ganado únicamente en las zonas que expresamente lo contemplen como uso característico o compatible y en las condiciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 4.3.14. Infraestructuras: alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica.

Las determinaciones sobre alcantarillado recogen la red existente y los criterios respecto a su mejora y ampliación.

El esquema básico del sistema de abastecimiento de aguas recoge exclusivamente las arterias principales, tanto de la red existente como su mejora y ampliación

Ambos esquemas deben interpretarse como un esquema dimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

La urbanización de las áreas propuestas como Suelo Urbanizable, supondrá en la mayoría de los casos cambios en el esquema eléctrico actual. En las líneas que no admitan traslado y afecten a zonas residenciales se establecerán tramos en subterráneo o bien se tolerarán durante un plazo máximo de veinte años si se ubican en pasillos libres de edificación y no coincidentes con parcelas dotacionales o zonas verdes.

Art. 4.3.15. Otras instalaciones.

En las parcelas de uso dotacional y zonas libres, se admiten instalaciones tales como Centros de Transformación, Subcentrales Telefónicas, Estaciones de Repetición, Estaciones de Regulación y Medida de Gas, Repetidores de Telefonía Móvil, y, en general, instalaciones de Transformación o Repetición de redes de servicios.

El Ayuntamiento podrá autorizarlas de forma discrecional, siempre que estén justificadas en función de las necesidades zonales de la red de servicios, su diseño sea adecuado e integrado en el entorno, y se cumplan las condiciones siguientes:

a) En las zonas libres de uso y dominio privados, zonas libres de uso y dominio públicos, plazas y viario, todas las instalaciones deberán situarse bajo rasante, teniendo las características adecuadas para soportar eventuales sobrecargas de 1.000 Kg/m², o estar valladas.

b) En las parcelas de uso dotacional público.

- La superficie máxima de la zona reservada a los usos citados no superará el 5% de la total de la dotación; la superficie de techo edificable máxima no será tampoco superior al 5% de la total adjudicada a la parcela.

- En cualquier caso deberá garantizarse que el resto de la dotación cumple con los estándares mínimos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, cuando se trate de Sector en Suelo Urbanizable.

- No podrán superarse las alturas máximas establecidas por la dotación a excepción de los mástiles cuya altura no tiene limitaciones siempre que sean elementos de gran esbeltez. Se entiende que cumple esta condición cuando la relación entre la superficie de la envolvente de su fuste (comprendiendo el propio elemento resistente como cualquier otro añadido en forma de escales, vientos, cableado, etc...) expresado en m², y la altura del fuste es de 1 a 20 o inferior. La envolvente deberá medirse en el lugar donde resulte más grande, exceptuando los primeros 6 m. contados desde la rasante y los soportes de antenas.

- Se mantendrá el carácter y titularidad pública de la parcela, sin perjuicio de su concesión. No regirán las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 4.2.1.

c) En las parcelas de uso dotacional privado regirán las mismas disposiciones que en el apartado anterior sin las limitaciones relativas a la titularidad.

4.4. Ordenanzas de protección del patrimonio edificado.

Art. 4.4.1. Contenido.

Se regulan en este apartado los usos permitidos y las obras autorizadas en los edificios, conjuntos de edificios, elementos y espacios urbanos incluidos, por su interés cultural, ambiental y/o arquitectónico en el Catálogo de Protección de este Plan General Municipal, donde quedan afectados por alguno de los niveles de protección que más adelante se definen.

Art. 4.4.2. Niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

- a) Integral.
- b) Estructural.
- c) Ambiental.
- d) Singular.

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en el apartado dedicado a licencias de obra dentro de este Plan.

Art. 4.4.3. Protección Integral.

Definición.

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado.

Se aplica a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- a) Conservación o Mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

La concesión de licencia para cualquier tipo de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Usos.

Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales y en otros usos vinculados a la rehabilitación, según lo dispuesto en el apartado anterior.

Documentos para solicitud de licencia.

Además de la documentación general establecida, las solicitudes de licencia incluirán:

1. Levantamiento, a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada.
2. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
3. Estado actual de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
4. Documentación gráfica y escrita de las aportaciones sucesivas de las obras de restauración y rehabilitación, a efectos de investigación de la obra original.

Para las obras de rehabilitación será necesario, además, aportar una memoria justificativa de su oportunidad y conveniencia.

Art. 4.4.4. Protección Estructural.

Definición.

Este nivel protege la apariencia y favorece la conservación de los elementos significativos, de aquellos edificios, elementos y agrupaciones que se singularizan, por su valor cultural o calidad arquitectónica, dentro del casco o el municipio.

Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- a) Conservación o Mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.
- d) Rehabilitación.

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio. En cualquier caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Usos.

Se estará a lo dispuesto en la correspondiente normativa específica de la zona de ordenación

en que se ubique.

Documentos para solicitud de licencia.

Además de la documentación general establecida, las solicitudes de licencia incluirán:

1. Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
2. Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.
3. En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta, así como memoria justificativa de la necesidad de estas obras.

Art. 4.4.5. Protección Ambiental.

Definición.

Este nivel se aplica a elementos, edificios y conjuntos que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes. Se aplica también a espacios urbanos de calidad destacada.

Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- a) Conservación o Mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de Reforma y/o Ampliación, con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo y tras el informe preceptivo de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja.

Usos.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica de la correspondiente zona de ordenación.

Documentos para solicitud de licencia.

Además de la documentación general establecida, las solicitudes de licencia incluirán:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones ambientales y del mantenimiento de los invariantes tipológicos, exigidos en la correspondiente ficha del Catálogo, así como del cumplimiento de la normativa estética general.

Art. 4.4.6. Protección Singular.

Definición.

Este nivel protege los edificios y elementos singulares, de uso dotacional y de propiedad pública que, no mereciendo protección integral o estructural, justifican, por poseer un cierto valor cultural, ambiental o arquitectónico, un control de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja sobre las obras a realizar en ellos y sobre las condiciones en que se autoriza su sustitución.

Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio o elemento:

- a) Conservación o Mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Reforma y/o Ampliación.

Con carácter excepcional se autorizarán las obras de Reforma y/o Ampliación y las de demolición, cuando se justifique su necesidad, para adecuar el edificio, elemento o el solar a usos públicos dotacionales.

Usos.

Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales, tolerándose otros usos vinculados a la rehabilitación.

Documentos para solicitud de licencia.

Además de la documentación general establecida, las solicitudes de licencia incluirán:

1. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
2. Relación pormenorizada de los usos actuales y efectos sobre los usuarios.
3. En obras de reestructuración, alzado del tramo de calle representativo de la situación actual y de la propuesta, así como memoria justificativa de la necesidad de estas obras.

4. Informe favorable de la Comisión del Patrimonio de la Rioja, cualquiera que sea el tipo de obras a realizar.

Para las obras permitidas con carácter excepcional será necesario, además, aportar una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las mismas.

Art. 4.4.7. Autorización previa.

Cualquier actuación sobre los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de Protección, en cualquiera de sus niveles, requerirá autorización previa de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Art. 4.4.8. Modificaciones del Catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las Normas, para la inclusión de nuevas piezas (edificios o elementos), excluir alguna de las ya catalogadas o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites de una Modificación Puntual del Plan, teniendo en cuenta el artículo 103.3 de la L.O.T.U.R., y cumpliendo las siguientes condiciones:

Inclusiones.

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que el Ayuntamiento designe (preferentemente el arquitecto municipal) indicando las características del edificio, conjunto edificado o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento será remitido a la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

Exclusiones.

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación.

Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

Modificaciones de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo descrito en el apartado anterior para las exclusiones.

4.5. Unidades de Ejecución.

Art. 4.5.1. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria la aplicación de alguno de los sistemas de actuación establecidos por la Ley, tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Como posterioridad a la aprobación de este Plan, si se detectan zonas en las mismas circunstancias, podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución por el procedimiento previsto en la legislación urbanística, sin que se consideren modificaciones de las determinaciones de este Plan. En estos casos, se deberá incluir un análisis de las circunstancias que reúne el ámbito respecto a cesiones, urbanización, etc. para dilucidar a qué categoría de suelo pertenece.

Art. 4.5.2. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

Se señalan a continuación las Unidades de Ejecución definidas. En todas ellas se concreta el sistema de actuación propuesto y el plazo de ejecución correspondiente. El ámbito físico de la unidad se determina en el juego de planos que recogen el apartado de Gestión. Esta delimitación no tiene el carácter de inicio del expediente de reparcelación o de expropiación. Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en estas Normas (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Ejecución, incluso en Suelo Urbano Consolidado.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares

de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución, para todo el Suelo Urbano. Por otra parte, y como garantía en el proceso urbanizador, el Ayuntamiento podrá señalar "de oficio" Unidades de Ejecución, declarando la innecesariedad de la reparcelación, cuando su único fin sea llevar a cabo la urbanización de los viales correspondientes.

En actuaciones sistemáticas con Unidades de Ejecución, tanto en Suelo Urbano Consolidado como en Suelo Urbano No Consolidado, el plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de seis años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal (artículo 11 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja), salvo que en la ficha correspondiente se señale otro plazo diferente.

El plazo de solicitud de licencia será de seis años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

En las Unidades de Ejecución que puedan delimitarse, las cesiones de aprovechamiento susceptible de apropiación a la Administración, si procede, se efectuarán de conformidad con lo señalado en este Plan General Municipal y en la legislación urbanística vigente en el momento de su desarrollo.

A. Unidades de Ejecución en suelo consolidado: U.E.C.1

1. Situación actual y descripción:

Zona limítrofe con la calle Barrio Alto, al Norte del núcleo urbano.

Parcelas pertenecientes a las manzanas 31461 y 31469.

Ordenación del área con reajuste de parcelas y nuevo trazado del vial.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

Se procurará un acuerdo entre las distintas propiedades y el Ayuntamiento a la hora de redefinir propiedades y vial. En el caso de que no se respetasen los plazos fijados, automáticamente el sistema pasará a ser el de Cooperación.

A. Unidades de Ejecución en Suelo consolidado: U.E.C.2

1. Situación actual y descripción:

Área al suroeste del núcleo urbano, entre las calles Francisco Franco, Anguilas y Pradillo.

Comprende las parcelas 6, 7, 8 y 9 pertenecientes a la manzana 29433.

Ordenación del área con reajuste de parcelas y nuevo trazado del vial.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

Se procurará un acuerdo entre las distintas propiedades y el Ayuntamiento a la hora de redefinir propiedades y vial. En el caso de que no se respetasen los plazos fijados, automáticamente el sistema pasará a ser el de Cooperación.

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.1

1. Situación actual y descripción:

Zona sin edificar al noreste del núcleo urbano, en torno al camino del Molino teniendo como límite sureste la carretera de acceso al pueblo. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

No es necesaria la reparcelación.

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.2

1. Situación actual y descripción:

Zona sin edificar delimitada por el camino del Molino al norte y oeste, la U.E.N.C.1 al este y un área destinada a zona verde, cuyos lindes habrá de precisar, al sur. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario, área de uso residencial y zona verde.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.3

1. Situación actual y descripción:

Parcela al noreste del núcleo urbano, en la confluencia entre el camino de Baños y el de Cuzcurruta. Necesita proceso integral de urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

No es necesaria la reparcelación.

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.4

1. Situación actual y descripción:

Área sin edificar al sur del núcleo urbano, cerca del cauce del río Roperos y de la Torre Fuerte de Villalobar. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.5

1. Situación actual y descripción:

Zona al sureste del núcleo actual, cerca del río Roperos y flanqueada al oeste por la calle Río de Mesa. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.6

1. Situación actual y descripción:

Zona al sureste del núcleo actual, cerca del río Roperos y que limita con parcelas consolidadas por la edificación al norte y este. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.7

1. Situación actual y descripción:

Zona al noroeste del casco urbano actual, atravesada por un vial que se amplía y que discurre en paralelo al límite del Suelo Urbano. Necesita proceso integral de edificación y urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

B. Unidades de Ejecución en Suelo no consolidado: U.E.N.C.8

1. Situación actual y descripción:

Franja al suroeste del casco urbano que se extiende en el margen derecho de la travesía que cruza el pueblo saliendo hacia Grañón. Necesita proceso integral de edificación y parcial de urbanización.

2. Destino previsto en el Planeamiento: Viario y área de uso residencial.

3. Sistema de ejecución: Compensación.

4. Plazo de ejecución: 5 años.

5. Observaciones:

4.6. Aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano.

Art. 4.6.1. Concepto de aprovechamiento urbanístico.

En el contexto de este Plan, se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultado de cuantificar las distintas edificabilidades y usos de carácter lucrativo establecidas por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en m² t de uso residencial, que es el dominante en el conjunto del suelo urbano.

Art. 4.6.2. Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución.

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico total previsto por el Plan en su ámbito por su superficie total, teniendo en cuenta lo regulado para los bienes de dominio público en el artículo 119 de la L.O.T.U.R.

Art. 4.6.3. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno.

Tanto para terrenos considerados como Suelo Urbano Consolidado como para los encuadrados dentro de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares de los terrenos será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución.

4.7. Regimen transitorio en suelo urbano.

Art. 4.7.1. Edificaciones fuera de ordenación.

Las edificaciones que, por la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, queden fuera de ordenación al sobrepasar las condiciones de edificabilidad establecidas (altura, profundidad edificable, ocupación, etc.), no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí de pequeñas reparaciones relacionadas con la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo de quince años desde la entrada en vigor de este Plan General Municipal. Para ello será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en los supuestos a) y b) del punto 3 del artículo 186 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y reglamentación concurrente.

5. Normas urbanísticas del suelo urbanizable.

5.1. Determinaciones en el suelo urbanizable.

Art. 5.1.1. Concepto de Suelo Urbanizable.

Se considera Suelo Urbanizable aquel que así se clasifica en los planos de ordenación y que no tiene la condición de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 de la L.O.T.U.R.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 24 de la L.O.T.U.R.

Art. 5.1.2. Categorías de Suelo Urbanizable.

El artículo 23 de la L.O.T.U.R. establece dos categorías de Suelo Urbanizable: Delimitado y No Delimitado.

Este Plan General Municipal no considera necesario por el momento la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado para garantizar un desarrollo racional del territorio por lo que la totalidad del Suelo Urbanizable que se clasifica es Urbanizable No Delimitado, lo que no es obstáculo para que posteriormente, y siguiendo los trámites reglamentarios, se puedan delimitar los Sectores que se considere convenientes.

Art. 5.1.3. Sectores.

El Sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (Plan Parcial).

Un Sector puede estar dividido en Zonas, que son áreas de uso característico y nivel de intensidad homogéneos.

Los Sistemas Generales pueden constituir Sectores independientes, o ser Zonas incluidas en un Sector a efectos de planeamiento, recibiendo en ese caso la consideración de Sistemas Generales adscritos al Sector.

La totalidad del Sector (a excepción de los Sistemas Generales adscritos) se dividirá en Unidades de Ejecución, ámbitos territoriales a delimitar con el fin de permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Art. 5.1.4. Planes Parciales.

Es el instrumento de planeamiento que desarrolla la unidad básica de Suelo Urbanizable, el Sector, mediante una ordenación detallada.

No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expedientes separados, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal, no pudiendo modificar las determinaciones de este último instrumento de planeamiento.

Habrán de contener como mínimo las determinaciones señaladas en los Artículos 73 y 74 de la L.O.T.U.R. y artículo 45 del Reglamento de Planeamiento. Los planes de iniciativa particular incluirán además las determinaciones del artículo 84 de la L.O.T.U.R. y artículo 46 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo contendrán las determinaciones exigidas en el apartado 5.2. de estas Normas.

Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos a tal efecto en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 5.1.5. Características de los Sectores y Zonas.

Para cada Sector se definirá:

1. Denominación en función de la toponimia de los términos y elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.).
2. División en Zonas. Si no se incluye, se considera a todos los efectos el Sector como de Zona única.
3. Superficie, expresada en metros cuadrados. Contará con precisión suficiente, midiendo los Sectores sobre la cartografía más fiable disponible (escala 1:500). No serán por tanto de aplicación las consideraciones sobre reajustes entre límites que hace el artículo 102 de la L.O.T.U.R.
4. Uso característico o dominante de la Zona, que define el carácter de ésta y se regula en el artículo 5.1.5.
5. Edificabilidad de cada Zona y aprovechamiento de la misma, que representan el conjunto de usos pormenorizados a establecer. Se expresan en m² t del uso característico y en m² t de uso residencial, respectivamente. También pueden indicarse mediante un índice. En el caso de Sistemas Generales o dotaciones públicas, se fija la edificabilidad, pero no supone aprovechamiento.

Art. 5.1.6. Uso característico.

Para cada Sector se establecerá un uso característico o dominante. Además del uso característico, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios, en su caso, y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso característico:

- Para Sectores o Zonas con la calificación "residencial".

La vivienda en cualquier modalidad.

- Para Sectores o Zonas con la calificación "industrial".

La industria de cualquier tipo y los talleres.

- Para Sectores o Zonas con la calificación "comercial".

El comercio en las siguientes modalidades: autoservicio, hipermercado, establecimiento por secciones, galería comercial, centro comercial y complejo multiusos.

- Para Sectores o Zonas con la calificación "dotacional" se indicará en cada Zona el carácter privado o público, añadiendo el uso concreto en alguna de ellas.

Se entiende como variantes del uso característico:

- Para Sectores o Zonas con la calificación "residencial", las residencias colectivas.
- Para Sectores o Zonas con la calificación "industrial", el resto de modalidades industriales no consideradas como características.
- Para Sectores o Zonas con la calificación "comercial", el resto de modalidades comerciales no consideradas como dominantes.
- Para Sectores o Zonas con la calificación "dotacional", los centros de enseñanza públicos en general.

Art. 5.1.7. Usos compatibles con el característico.

Se entienden como compatibles con el característico aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como característica y por lo tanto se tolera su existencia.

Art. 5.1.8. Usos complementarios.

Son aquellos que no siendo los característicos del Sector son convenientes o necesarios para

su normal desarrollo.

Se consideran como tales:

- Para Sectores o Zonas residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m²t, bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).
- Para Sectores o Zonas industriales: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).
- Para Sectores o Zonas comerciales: bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales y deportivos.
- Para Zonas dotacionales: las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda, las residencias de estudiantes, los sanitarios, cines y teatros, comedores y bares, centros culturales (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Art. 5.1.9. Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la L.O.T.U.R. y Reglamentos que la desarrollen.

En el cálculo de reservas que dependan del número de viviendas, se considerarán las viviendas efectivamente previstas para el Sector por el Plan Parcial.

Art. 5.1.10. Aprovechamiento y edificabilidad.

Se considera uso y tipología característica de una Zona el que el Plan General Municipal establece como característico en ella.

Se entiende como aprovechamiento de Zona la edificabilidad de la misma afectada por el coeficiente de homogeneización, que se calculará de acuerdo con los criterios de la L.O.T.U.R. La edificabilidad de Zona se expresa en m² t del uso dominante de la misma, mientras que el aprovechamiento de Zona lo hace en m² t de uso residencial.

5.2. Normas para la redacción de planes parciales.

Art. 5.2.1. Estado actual. Información.

En los planos de estado actual figurarán los límites del Sector, que coincidirán con los definidos en el juego de planos dedicado al Suelo Urbanizable.

La cartografía utilizada para el planeamiento de desarrollo será la municipal analítica, debidamente actualizada. En caso de no disponer de ella se deberá realizar ex-profeso con las mismas características y bases de apoyo, debiéndose comprobar la compatibilidad con la ya existente de tal forma que integren un plano continuo del territorio.

Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General Municipal, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc., así como parcelario aparente con su correspondiente referencia catastral.

A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

Las determinaciones gráficas del Plan Parcial, principalmente ejes del viario, alineaciones y parcelas, se definirán de forma analítica.

Art. 5.2.2. Determinación de las titularidades de los terrenos y número de viviendas.

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

- a) Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.
- b) Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- c) Parcelas correspondientes a dotaciones públicas, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

- a) Parcelas destinadas al uso dominante.
- b) Parcelas destinadas a otros usos, compatibles y complementarios del dominante.
- c) Reservas dotacionales.

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público, servidumbres, etc.

El dimensionado y adscripción a usos concretos de las reservas dotacionales podrá variarse si así lo permite la legislación y se encuentran suficientemente justificados a criterio del

Ayuntamiento. Superarán los módulos de reserva mínimos establecidos por la legislación aplicable.

En los sectores residenciales, el Plan Parcial determinará el número de viviendas fijándolo para cada parcela o unidad de planeamiento que determine, salvo que ya esté fijado por el Plan General Municipal. En cualquier caso no se podrán superar las 30 viviendas por hectárea, una vez excluidos los Sistemas Generales. Los reajustes en la distribución de viviendas que se hagan en el proyecto de compensación o en el de reparcelación no se consideran modificaciones del planeamiento parcial.

Art. 5.2.3. Unidades homogéneas y parcelación.

Exceptuando los espacios de uso y dominio público, el Plan Parcial dividirá el territorio en unidades, para las que definirá con precisión su superficie, condiciones de edificación, uso y tipología.

Las unidades tendrán carácter homogéneo, correspondiendo a elementos tipológicamente identificables, como manzanas, bloques aislados, hileras de viviendas adosadas, etc. No tienen este carácter fragmentos de los mismos, como los edificios entre medianeras, etc.

El Plan Parcial definirá los criterios para poder subdividir las unidades homogéneas en parcelas independientes, que deberán cumplir al menos con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.
2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.
3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Art. 5.2.4. Terrenos de uso y dominio públicos.

Las reservas de terreno de uso y dominio público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas al aire libre y zonas de recreo y de expansión deberán ser objeto detallado de Proyecto de Ejecución a incluir en el Proyecto de Urbanización del Polígono correspondiente. Dicho proyecto se redactará de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.

La normativa a establecer en las Ordenanzas del Plan Parcial en cuanto a posibles edificaciones en dichos espacios no deberán permitir otros usos que los complementarios (quioscos de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

Art. 5.2.5. Infraestructuras.

Los aspectos relativos a red viaria, tráfico e infraestructuras en general, tanto a nivel de Plan Parcial como de Proyectos de Urbanización de los Polígonos correspondientes, se redactarán de acuerdo con la normativa municipal en vigor para este tipo de obras, y en contacto con los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 5.2.6. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa, y debe proponer una secuencia coherente en la ejecución de infraestructuras, Sistemas Generales y construcciones, atendiendo a los plazos establecidos en el artículo 5.2.9.

Art. 5.2.7. Unidades de Ejecución.

Deberá dividirse la totalidad del Plan Parcial (una vez excluidos los sistemas generales asociados) en Unidades de Ejecución, que seguirán el criterio de constituir ámbitos coherentes para su ejecución.

Se estudiará su aprovechamiento y cargas de todo tipo (ejecución de infraestructura, indemnizaciones, etc.) a efecto de las posibles compensaciones.

Se propondrá asimismo el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas.

Art. 5.2.8. Ordenanzas.

El Plan Parcial regulará mediante ordenanzas los aspectos de calidad visual de edificios y urbanización, en función de las características específicas del sector en cuanto a visiones lejanas, configuración de ámbitos unitarios, etc. En general se tratará de lograr la integración

formal mediante la imposición de esquemas volumétricos vinculantes, tratamiento de fachadas, materiales comunes u otros.

La unidad homogénea definida en el artículo 5.2.3. constituye el ámbito mínimo de integración. Las ordenanzas especificarán las medidas a cumplir por las parcelas en caso de que se subdivida, para garantizar el mantenimiento de su sentido unitario.

En caso de que se pretenda destacar desde el Plan Parcial algún elemento o edificio con un tratamiento especial, se deberán fijar sus condicionantes formales desde la ordenanza o señalar el tipo de control municipal sobre el proyecto.

En aspectos ya regulados por las ordenanzas generales de forma genérica, las del Plan Parcial se remitirán a éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Art. 5.2.9. Plazos.

Los pasos a seguir para el desarrollo de un Sector serán los siguientes:

1. Aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. Determinación del sistema de actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución.
3. Según el sistema de actuación, los actos siguientes:
 - a) En el sistema de compensación, la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.
 - b) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.
 - c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

El incumplimiento del plazo en el sistema de compensación conlleva el cambio automático a sistema de cooperación.

El esquema general de desarrollo temporal de la ejecución del Sector se especificará en el Plan de Etapas del Plan Parcial, que establecerá plazos para la redacción de documentos de gestión en las distintas unidades de ejecución, redacción de Proyectos de Urbanización, inicio de obras de Urbanización, etc. respondiendo a una estrategia coherente.

Los Proyectos de Urbanización de las obras correspondientes a cada Unidad de Ejecución, concretarán los plazos de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y lo dicho en el artículo 2.4.2. de estas Normas.

Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 2.4.4. de estas Normas.

Art. 5.2.10. Régimen transitorio.

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el posible Suelo Urbanizable Delimitado son las expresadas en el artículo 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las obras y actuaciones que supongan un incremento del valor de los predios, como vallados, plantaciones no de temporada, etc. necesitarán licencia previa y no serán objeto de indemnización. Asimismo se podrá denegar la licencia a cualquier actuación que pueda dificultar la ejecución de los planes, como movimiento de tierras, tendidos de conducciones, etc.

Se entienden suspendidas las licencias de parcelación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 195 de la L.O.T.U.R.

Art. 5.2.11. Cambios de titularidad.

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

5.3. Disposiciones para el Suelo Urbanizable No Delimitado.

Art. 5.3.1. Suelo Urbanizable No Delimitado.

En el presente Plan General se clasifican como Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos que no reciben la clasificación de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Art. 5.3.2. Régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial de los Sectores que se delimiten, el Suelo Urbanizable No Delimitado estará sometido a todos los efectos (usos permitidos,

autorizables y prohibidos, requisitos para la concesión de licencias, tramitación de licencias, etc) al régimen previsto por el P.E.P.M.A.N.R. para el Suelo No Urbanizable sin protección específica, siendo las condiciones de edificación las determinadas en las N.U.R. para los referidos usos, con las particularidades expresadas en el artículo 5.3.9.

Art. 5.3.3. Criterios y requisitos generales para la delimitación de Sectores y su desarrollo a través de Planes Parciales.

Calificación.

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como residenciales, industriales, terciarios o dotacionales.

Magnitud.

En general no se podrán delimitar Sectores cuya tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para asumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización.

Sistemas Generales de Equipamientos.

Se preverá una reserva para estos Sistemas no menos del 5% de la totalidad de la superficie del Sector, con independencia de las dotaciones locales del mismo.

Sistemas Generales de infraestructuras y conexiones con los mismos.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales en tanto no entre en contradicción con cualquier otra determinación del presente Plan General Municipal.

Sólo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

En cualquiera de los dos casos se realizará cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua, garantizando para sectores residenciales un abastecimiento mínimo de 945 l/viv/día. Sólo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficientes sin perjudicar las condiciones de la red actual.

Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier vertido directo de aguas fecales a cauces públicos. Se permite el vertido de la red de pluviales si el sistema fuese separativo.

Infraestructuras de comunicación. Enlace con la red viaria general del municipio.

Se garantizará el enlace con la red viaria general del municipio y con el viario urbano caso de delimitación de sectores contiguos al núcleo existente o a otros que se hubieran podido construir con anterioridad. Se articulará de modo que configuren una trama urbana unitaria y coherente. Se considerará núcleo contiguo todo aquel que quede incluido en todo o en parte en una banda de 100 m perimetral a los núcleos existentes.

Con la red de carreteras caso de delimitación de núcleos separados de los existentes. La vía de acceso desde la carretera al núcleo será asfaltada y permitirá el cruce de camiones con una anchura mínima de 6 m de calzada más 1,5 m de arcén a cada lado. El enlace con la carretera deberá contar previamente con el informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad Autónoma de La Rioja, quien señalará en cada caso las condiciones que deberá cumplir. Se reservarán los terrenos necesarios para su ejecución.

Prioridades para garantizar un desarrollo racional.

No se delimitarán nuevos Sectores en tanto los existentes no se encuentren consolidados al menos en un 70%, para cada calificación de suelo.

Morfología y diseño de los nuevos asentamientos.

En general se diseñaran creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño y sistema de asentamiento de los núcleos del área, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos.

Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total, en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, evitando alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

Art. 5.3.4. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores residenciales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Residencial A1, A2 y A3
Usos compatibles	A definir por el Plan Parcial
Usos prohibidos	Industrial y de almacenaje (B), Agropecuario (E), Otros usos (F)
Densidad máxima	30 viviendas/Ha
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,30 m ² t/m ² s
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para espacios libres y dotaciones	15% de la superficie del Sector

Observaciones: No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones sobre aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.
Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

Art. 5.3.5. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores industriales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Industrial y de almacenaje
Usos compatibles	A definir por el Plan Parcial
Usos prohibidos	Residencial (A), Agropecuario (E), Otros usos (F)
Tipología	Naves aisladas o adosadas
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,4 m ² t/m ² s
Altura máxima	7,00 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para espacios libres y dotaciones	10% de la superficie del Sector

Observaciones: No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones sobre aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.
Se realizará una evaluación de impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

Art. 5.3.6. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores terciarios.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Comercial y de oficina C1, C2 y C3
Usos compatibles	A definir por el Plan Parcial
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colecta. A1.2, agropecuario E
Tipología	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector	0,40 m ² t/m ² s

máximo	
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para espacios libres y dotaciones	10% de la superficie del Sector

Observaciones: No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

Art. 5.3.7. Criterios y requisitos para la delimitación de Sectores dotacionales.

Superficie mínima del Sector	3 Ha.
Uso característico	Dotacional público o privado D
Usos compatibles	A definir por el Plan Parcial
Usos prohibidos	Residencial excepto residencia colecta. A1.2, agropecuario E
Densidad máxima	Edificación abierta
Aprovechamiento medio del Sector máximo	0,40 m ² /m ² s
Altura máxima	10,50 m
Instrumento de desarrollo	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Cesiones para zonas verdes, espacios libres de uso público y dotaciones	10% de la superficie del Sector se destinará a equipamiento público

Observaciones: No se admitirá la calificación de espacios libres de uso y dominio público o dotaciones de aquellos terrenos que por sus condiciones topográficas no sean adecuados para ejecutar las instalaciones correspondientes.

Se realizará una evaluación del impacto ambiental, definiendo las medidas correctoras y garantizando su ejecución.

Art. 5.3.8. Procedimiento para la Delimitación de Sectores

Los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado deberán delimitarse previamente a la redacción del Plan Parcial correspondiente. No se podrá aprobar inicialmente el Plan Parcial sin que dicha Delimitación se encuentre aprobada definitivamente.

La delimitación previa a la redacción del Plan Parcial se solicitará al Ayuntamiento. Se seguirá el procedimiento para su tramitación hasta la aprobación definitiva, establecido legalmente para los Planes Parciales. La aprobación inicial por parte del Ayuntamiento no vinculará a éste sobre futuros pronunciamientos que deba adoptar acerca de la propia delimitación del Sector o el Plan Parcial que lo desarrolle.

La aprobación definitiva del documento de delimitación conferirá al Sector el régimen establecido en la L.O.T.U.R. y reglamentación que la desarrolle, para el Suelo Urbanizable Delimitado.

El documento de solicitud de la delimitación del Sector deberá contener como mínimo:

1. Planos, a escala suficiente, del área exacta que va a formar parte del Sector, en los que se reflejará la estructura de la propiedad, los usos existentes, las edificaciones existentes, la relación con las infraestructuras territoriales existentes y sus relaciones territoriales dentro del contexto del Plan General.
2. Planos de las conexiones del Sector con los elementos y las redes exteriores de las

infraestructuras, definiendo trazado, dimensiones y características de las mismas.

3. Planos en los que se determine la magnitud de la propuesta y sus pormenores para permitir valorar su impacto sobre la población, el medio natural, el valor cultural y el paisaje.

4. Planos de enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

5. Memoria informativa y justificativa que contemple al menos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, valorando expresamente la dificultad de llevar a cabo la actuación en suelo clasificado como Urbano.

b) Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.

c) Justificación de un adecuado enlace con las infraestructuras y las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio, así como de la disponibilidad de los terrenos precisos para su ejecución.

- Cuando conecten con la red municipal de aguas se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se incluirá documentación precisa de que cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

- Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la dotación de aguas potables (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). En estos casos se incluirá cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para dicho consumo y con garantías de potabilidad.

- Cuando conecten con la red municipal de alcantarillado se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudican las condiciones de la red actual.

- Cuando no prevea conexión con la red actual se preverán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido).

6. Programación con determinación de los plazos de urbanización y ejecución de las edificaciones.

Art. 5.3.9. Régimen transitorio.

En tanto no se delimite el Sector correspondiente, el régimen aplicable para el Suelo Urbanizable No Delimitado es el desarrollado para el Suelo No Urbanizable sin protección específica previsto por el P.E.P.M.A.N.R., siendo las condiciones de edificación las previstas en las N.U.R. para los usos correspondientes con las puntualizaciones que siguen.

En Suelo Urbanizable No Delimitado deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios para su transformación:

1. La superficie de los Sectores no será inferior a 30.000 m².

2. Los usos característicos podrán ser residenciales, industriales, comerciales o dotacionales, determinándose el resto de usos compatibles y complementarios en los correspondientes Planes Parciales.

3. Se cederá como mínimo el 10% de la superficie total del Sector para zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, pudiéndose agrupar entre distintos Sectores, siempre y cuando se justifique que las cesiones y costos son proporcionales entre ellos.

4. Además del 10% indicado anteriormente se cederán los terrenos necesarios para ubicar el 5% del aprovechamiento medio del Sector, ya urbanizados para dotaciones de carácter general.

5. Deberá justificarse la viabilidad de la iniciativa planteada así como su coherencia con la estructura y estrategia del planeamiento general municipal de forma que se permita un desarrollo urbano racional.

6. Deberá garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio, debiéndose cumplir en todos sus aspectos las Condiciones Generales de Urbanización señaladas en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.

7. Los Planes Parciales que incorporen Suelo Urbanizable No Delimitado se atenderán a lo dispuesto en el artículo 74 de la L.O.T.U.R.

8. Las urbanizaciones de iniciativa particular cumplirán con lo señalado en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título IV de la L.O.T.U.R. y en concreto de su artículo 84.2 c).

9. Mientras no se desarrollen los correspondientes Planes Parciales, los usos permitidos, de conformidad con lo señalado en la L.O.T.U.R., en concordancia con el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, serán los siguientes:

- Tala de árboles (conservación y transformación de uso).
- Cercas o vallados de carácter cinegético.
- Cercas o vallados de carácter pecuario.
- Desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- Obras e instalaciones anejas a la explotación de los recursos vivos, excepto las declaradas incompatibles.
- Instalaciones de primera transformación de productos.
- Instalaciones o construcción de invernaderos.
- Grandes instalaciones pecuarias.
- Infraestructura de servicios a la explotación agraria.
- Industrias incompatibles en el medio urbano.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.
- Infraestructura de servicios de actividades industriales.
- Instalación de depósitos enterrados.
- Adecuaciones recreativas.
- Parque rural.
- Instalaciones deportivas en medio rural.
- Parque de atracciones.
- Albergues de carácter social.
- Campamentos de turismo.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Construcción de instalaciones hoteleras.
- Usos turístico recreativos en edificios existentes.
- Construcciones o edificaciones vinculadas a la defensa nacional.
- Centros sanitarios especiales.
- Centros de enseñanza y culturales ligados al medio.
- Cementerios.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses.
- Instalación del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos.
- Aeropuertos.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.
- Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.
- Vivienda ligada a entretenimiento de obra pública e infraestructuras territoriales.
- Vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- Vivienda familiar autónoma.
- Soportes de publicidad exterior.
- Imágenes o símbolos conmemorativos.

10. Las edificaciones cumplirán las condiciones reguladas en las N.U.R. para los usos previstos en el artículo precedente, excepto las que se regulan expresamente a continuación.

- Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y/o productos agrarios.
- Vivienda unifamiliar autónoma.
- Actividades agropecuarias e industriales agrarias.
- Resto de actividades industriales.

Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y/o productos agrarios.

Constituyen los denominados "pabellones agrícolas" destinados al almacenaje de productos agrarios procedentes de cosechas y de la maquinaria, útiles y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación, entendiéndose por ésta la finca o conjunto de fincas en explotación que posea el titular dentro del término municipal.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	La existente. Se prohíbe parcelar o segregar
Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	60% sobre rasante
Número de plantas	No se fijan
Altura máxima cerramientos verticales	6 m.
Altura máxima cumbrera	8 m.
Retranqueo mínimo a lindero o caminos	6 m.
(se podrá prescindir del retranqueo a linderos si hay mútuo acuerdo)	
Condiciones de tramitación	Art. 19 de la L.O.T.U.R.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Vivienda unifamiliar autónoma.

Constituyen las viviendas que estando su uso autorizado, no se encuentran ligadas a ninguna actividad económica concreta.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Número máximo de viviendas por parcela	1 vivienda
Parcela mínima	Según P.E.P.M.A.N.R. y N.U.R.
Edificabilidad máxima	0,10 m ² /m ²
Superficie construida máxima	300 m ²
Número máximo de plantas sobre rasante	2 plantas
(se permite plantas sótano que no excedan de la superficie de p. baja en un 10%)	
Altura máxima	7 m.
Altura máxima cumbrera	10 m.
Máxima pendiente de cubierta	50%
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.

Queda totalmente prohibido cualquier uso en la entrecubierta, incluso trastero, almacén, solana o instalaciones.

Las condiciones de tramitación se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 19 de la L.O.T.U.R. y al artículo 6.1.3. de estas Normas Urbanísticas.

Actividades agropecuarias e industrias agrarias.

Se denomina así a las edificaciones que, por su ubicación, condiciones de accesibilidad y por no poseer otras características intrínsecas que precisen protección, son adecuadas para la implantación de actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y la cría, reproducción y aprovechamiento de especies animales.

Estas actividades comprenderán: construcciones e instalaciones anejas vinculadas a varias explotaciones agrarias, instalaciones ganaderas, de estabulación, instalaciones de almacenaje y de primera transformación de productos agrarios e industrias agrarias.

Construcciones destinadas a primera transformación y bodegas.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	60% sobre rasante y 80% bajo rasante
Número máximo de plantas sobre rasante	no se fijan

Altura máxima cerramientos verticales	10 m.
Altura máxima cumbre	13 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.
Condiciones de tramitación	Según Art. 19 de la L.O.T.U.R.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) previo informe favorable de la Consejería de Agricultura.

La altura máxima podrá ser superada por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias para la estética o imagen del conjunto con un límite del 20% de la superficie cubierta en planta.

Almacenaje de productos no agrarios, talleres domésticos o artesanales y talleres o almacenes de servicio.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	50%
Número máximo de plantas sobre rasante	2
Altura máxima cerramientos verticales	7 m.
Altura máxima cumbre	10 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.
Condiciones de tramitación	Según Art. 19 de la L.O.T.U.R.

Naves para cultivos agrícolas.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,70 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	70%

(para champiñoneras se permite el 100% de ocupación bajo rasante para el resto de usos el 70%)

Número máximo de plantas sobre rasante	2
Altura máxima cerramientos verticales	7 m.
Altura máxima cumbre	10 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.
Condiciones de tramitación	Según Art. 19 de la L.O.T.U.R.

Establos, residencias y criaderos de animales.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,40 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	40%
Número máximo de plantas sobre rasante	1
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.

Altura máxima cumbre	6 m.
Retranqueo mínimo a linderos	8 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.
Condiciones de tramitación	Según Art. 19 de la L.O.T.U.R.

Resto de actividades industriales.

Se incluyen dentro de este epígrafe el resto de actividades industriales no ligadas a la primera transformación de productos agrarios.

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,70 m ² /m ²
Superficie máxima ocupada	70%

(se permite una ocupación bajo rasante del 50%)

Número máximo de plantas sobre rasante	2
Altura máxima cerramientos verticales	7 m.
Altura máxima cumbre	10 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6 m.
Retranqueo mínimo a caminos	12 m.
Condiciones de tramitación	Según Art. 19 de la L.O.T.U.R.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) previo informe favorable de la Consejería de Agricultura.

6. Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable.

6.1. Usos del Suelo No Urbanizable.

Art. 6.1.1. Concepto.

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización o por considerarse inadecuados para un desarrollo urbano, de conformidad con lo señalado en el artículo 12 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y en concordancia con el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y con la modificación del mismo a través del artículo 1 del Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Art. 6.1.2. Condiciones generales de uso.

Usos característicos.

Son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento. Se consideran característicos en Suelo No Urbanizable los siguientes:

1. Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura de secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
 2. La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies. La conservación, mejora y formación de reservas naturales.
 3. Los usos recreativos, educativos y culturales vinculados al disfrute de la naturaleza.
- La regulación que estas Normas establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección

de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Usos compatibles.

Son aquellos que, por su propia naturaleza o por la inconveniencia de su ubicación en medio urbano, deben implantarse en el ámbito rural en coexistencia con los usos característicos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona.

Con carácter general se consideran usos compatibles dentro del Suelo No Urbanizable los siguientes:

1. Los relacionados con la producción agropecuaria.
2. Los relacionados con la defensa y mantenimiento del medio natural.
3. Las actividades extractivas.
4. Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.
5. Los derivados de la ejecución o mantenimiento de infraestructuras.
6. Los que se declaren de Utilidad Pública o Interés Social.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, cuando la actividad a desarrollar pertenezca a algunas de las categorías siguientes:

1. Los que por su sistema de producción estén directamente vinculados a la explotación de los recursos naturales.
2. Producción de energía eléctrica mediante minicentrales hidroeléctricas.
3. Los que se destinen al primer almacenaje y primera transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos los que no se contemplan en los artículos anteriores y con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos característicos del Suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen.

Los cierres o vallados de fincas, salvo los de carácter cinegético o pecuario que se regulan específicamente y cuando no estén prohibidos, sólo podrán realizarse como vinculados a usos permitidos y sujetos a las determinaciones de éstos, pudiendo desarrollarse exclusivamente en las áreas en que aquellos estén permitidos.

Están prohibidos en todo el Suelo No Urbanizable la instalación de soportes publicitarios de todo tipo.

Igualmente se prohíbe la erección de hitos, imágenes y símbolos, tanto de carácter permanente como efímero, salvo excepciones justificadas y aprobadas por la Corporación y la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como por los organismos sectoriales de los elementos que puedan verse afectados por su instalación.

Art. 6.1.3. Núcleo de Población.

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y sin perjuicio de lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda en un radio de 500 m., o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el apartado c) del punto 1 del artículo 98 de las N.U.R.

Art. 6.1.4. Categorías de Suelo No Urbanizable.

Se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- A) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación.
- B) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías pecuarias.
- C) Suelo No Urbanizable Especial de protección a las riberas y márgenes.

Art. 6.1.5. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías de comunicación.

Se estará a lo dispuesto para el Suelo No Urbanizable que corresponda, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal (Ley de Carreteras del Estado 25/1988 de 29 de julio y Ley de Carreteras de La Rioja 2/1991 de 7 de marzo).

En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras de La Rioja. Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en los artículos 17 a 24 de la citada Ley, así como en el título tercero del Reglamento de Carreteras.

En las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección queda prohibido expresamente realizar publicidad, de acuerdo con el artículo 7 del Reglamento de Carreteras. La línea de

edificación se define con carácter general en el artículo 21 de la citada Ley. En aquellas edificaciones que, a la entrada en vigor de la presente normativa, se encuentren ubicadas dentro de la zona de afección, podrán realizarse obras de mantenimiento, reparación y mejora, pero nunca de ampliación según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 2/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Plano

Art. 6.1.6. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las vías pecuarias.

Las vías pecuarias se recogen en el plano de clasificación de suelo. El ancho de estas vías es variable. Son de propiedad pública y están reguladas y protegidas por su propia legislación (Código Civil; Ley 31/1995, de 23 de marzo y Decreto 3/98 de 9 de enero por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja). Es preceptivo solicitar autorización para cualquier construcción y/o actividad a la Comisión del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Art. 6.1.7. Suelo No Urbanizable Especial de protección a las riberas y márgenes.

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos.

Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de Servidumbre, de 5 m. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público. En la zona de Servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por la Comisaría de Aguas del Ebro.

Exteriormente a la zona de Servidumbre, se define la zona de Policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. En la zona de Policía será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas del Ebro para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Los usos permitidos serán los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para espacios de Riberas de Interés Recreativo y Paisajístico (R.R.).

Las condiciones de edificación serán las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

Art. 6.1.8. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan General Municipal, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

6.2. Construcciones en Suelo No Urbanizable.

Art. 6.2.1. Edificación dispersa.

La existencia de viviendas y construcciones agrícolas y ganaderas dispersas por el territorio, con un interés tipológico e histórico, hacen que, normativamente, se regule su conservación y

reutilización manteniendo las características tipológicas y constructivas.
Se aplicará lo dispuesto en el Régimen Transitorio en Suelo Urbano, a excepción del uso, que no podrá cambiarse.

Art. 6.2.2. Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones de carácter agropecuario o industrial que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación previsto en el artículo 99 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán efectuar obras de consolidación y mejora, así como de ampliación, hasta un 25% de su edificabilidad actual, dentro de los tres años siguientes a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de esta normativa.

Para ello, es preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en tal legislación para la legalización de dichas obras.

7. Protección de recursos, medio ambiente y dominio publico

Las Normas que, a continuación, se exponen, señalan las directrices que, de una manera general, se deberán tener en cuenta hasta que la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento aprueben unas Ordenanzas específicas para cada caso concreto, que sustituirán, automáticamente, a las aquí recogidas.

Por otra parte y con carácter obligatorio, en tanto en cuanto no se redacte una Ordenanza de Protección del Abastecimiento de agua potable (captaciones, conducciones y depósitos), será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre (B.O.E. 20-9-90) y la corrección de errores publicada en el B.O.E. de 24-11-90.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo señalado en la Ley de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja.

7.1. Protección de aguas subterráneas.

Art. 7.1.1. Protección de acuíferos.

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en Suelo No Urbanizable y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en Suelo No Urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas, o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la presentación, con la solicitud de licencia urbanística, de los estudios necesarios para garantizar tales extremos.

Cualquier actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

Art. 7.1.2. Cementerios y vertederos.

Para la obtención de autorización de construcción de cementerios, ubicación de vertederos de residuos sólidos o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos de Evaluación del Impacto Ambiental, que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

7.2. Vertidos.

Art. 7.2.1. Vertidos directos e indirectos.

En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 (modificada por Ley 46/99), se prohíbe el vertido, directo o indirecto, en cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

En todo caso, los vertidos se regularán por la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, y por la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

Art. 7.2.2. Normas para la concesión de licencia en actividades que ocasionen vertidos.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento adecuado, para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Los vertidos industriales a las redes generales de saneamiento serán autorizados cuando sean asimilables a los de naturaleza urbana, en lo referido a su carga contaminante.

Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes en la materia (artículos 92 a 100 de la Ley de Aguas, ambos inclusive).

7.3. Vertederos.

Art. 7.3.1. Prohibiciones.

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado de residuos sólidos.

Art. 7.3.2. Condiciones para la instalación de vertederos.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos urbanos, agrarios, mineros o industriales, estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando cuenten con autorización previa del organismo sectorial competente, y se justifique debidamente el emplazamiento mediante la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

La instalación de vertederos deberá ser autorizada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja.

Art. 7.3.3. Vertidos industriales.

Si los residuos producidos por cualquier industria, debido a sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Art. 7.3.4. Normativa de aplicación.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 46/1994, de 28 de julio, de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4. Ruidos y vibraciones.

Art. 7.4.1. Instalación de maquinaria.

La maquinaria que se instale deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente.

El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudio justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros. Los conductos por lo que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.

En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

Art. 7.4.2. Limitaciones de niveles de emisión sonora.

Las limitaciones generales de los niveles de inmisión sonora producida por una actividad en cualquier vivienda serán:

De 8 a 22 horas: 30 dBA

De 22 a 8 horas: 28 dBA

En todo momento se estará a lo señalado en la NBE-CA y legislación complementaria (R.A.M.).

Art. 7.4.3. Inspección y control.

Los titulares de los generadores de ruido facilitarán a los Inspectores Municipales el acceso a las instalaciones o focos generadores de ruido, y dispondrán su funcionamiento según les indiquen dichos Inspectores.

El aparato medidor empleado deberá ser conforme a la Norma CEI 651, preferentemente del tipo 1, y admitiéndose del tipo 2 (Comisión Electrotécnica Internacional), o aparatos homologados conforme a la Normativa vigente.

En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o así lo solicite el interesado, se adoptarán las siguientes precauciones:

1. Antes y después de las mediciones, se comprobará el correcto funcionamiento del grupo mediante el calibrador o cualquier otro método.
2. La medición se efectuará a más de 1 m. de separación de los muros y forjados de la habitación de que se trate, con las ventanas, puertas y elementos de oscurecimiento (persianas, cortinas, etc.) cerrados o corridos.
3. El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono, y lo más separado del mismo, para que no se produzca paralelaje.
4. Se iniciarán las mediciones a la velocidad rápida y, cuando la lectura, fluctuando, se desvíe más de 3 dBA, se empleará la velocidad lenta, pudiéndose utilizar sonómetros integrados, en cuyo caso se especificará el tiempo a que se ha extendido la medida.
5. Cuando no se utilicen estos sonómetros integrales, se practicarán series de tres lecturas, a intervalos de un minuto en cada fase de funcionamiento y, en todo caso, un número de tres; admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de cada serie. Estos resultados se rechazarán cuando sólo se eleven 3 dBA o menos sobre el sonido de fondo.

Estas medidas se tomarán teniendo en cuenta el ruido de fondo, cuando éste se encuentre entre 3 y 10 dBA por debajo del nivel total medio, en cuyo caso se procederá a la corrección correspondiente.

Ruido de fondo (Dba)	Correccion (dBA)
0 - 3,5	-
3,5 - 4,5	2,5
4,5 - 6	1,5
6 - 8	1
8 - 10	0,5
más de 10	0

Art. 7.4.4. Vigencia.

Estas Normas serán de aplicación hasta que el Ayuntamiento de Villalobar de Rioja apruebe unas Ordenanzas específicas, que sustituirán, automáticamente, a las arriba señaladas. Fichas de Áreas de Ordenación

Villalobar	Clase de suelo	Área de ordenación	Plano nº
Ficha nº 1	Urbano	Núcleo urbano tradicional	4.1 4.2

Descripción: Casco urbano tradicional constituido por zonas con uso predominantemente residencial y edificaciones que, dentro de un entorno bastante fragmentado, se agrupan principalmente en torno a la calle que atraviesa longitudinalmente el pueblo.

Tipología: Manzanas cerradas, semiabiertas o bloques con algún edificio plurifamiliar y de residencia colectiva y, fundamentalmente, vivienda unifamiliar agrupada o aislada.

Objetivos: Conservar y completar el tejido urbano tradicional. Reurbanizar y regularizar el trazado del viario. Incentivar la rehabilitación.

Uso:	Característico	Residencial A1 A2 A3		
	Compatible	B1 B2 C1 C2 C3 D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D10 F6		
	Prohibido	El resto		
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2	60 (Frente mínimo: 4,50 m.)
		Parcela máxima	M2	
Posición de la edificación	Alineaciones			Las definidas en los planos
	Retranqueos		M	No se permiten (Observaciones.4)
	Separación a linderos		M	Distancia mínima a otras Parcelas para apertura de huecos: 3 m.
Ocupación	Fondo		M	No se establece
	Coeficiente de ocupación máxima		%	100
Aprovechamiento	Edificabilidad		M2/M2	3
	Densidad		VIV/HA	
Forma	Altura cumbre	Máxima	M	4,50 (s/altura de

			cornisa)
Altura cornisa			
Máxima/Mínima	M		10,50 / -
Nº de plantas			
máximo/mínimo	Nº		3 / -

Estética:

- 1) La composición de los edificios será libre.
- 2) Se prohíbe la repetición de diseño de edificios en actuaciones que implique la construcción de más de cuatro o que sumen una longitud de fachada superior a 20 m.
- 3) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, y éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo en todas las fachadas, incluidas medianeras.
- 4) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.
- 5) Se permite la tipología de nave siempre que su impacto no resulte negativo. El Ayuntamiento exigirá las medidas oportunas para evitar el mismo.

Observaciones:

- 1) Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 60%. Se permite un máximo de un 30% de superficie en planta con cubierta plana.
- 2) Se permite el Uso de vivienda bajo cubierta siempre que esté vinculada a la planta inferior y con un límite del 50% de la superficie construida de dicha planta. No computa como Edificabilidad ni como planta siempre que cumpla con las condiciones de los Art. 3.4.1, 3.5.4 y 3.5.5.
- 3) Los edificios catalogados cumplirán con las indicaciones del Catálogo de Protección, siendo preceptivo para la concesión de licencia el informe de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja.
- 4) No se permiten Retranqueos a vía pública salvo los preexistentes en razón a las propiedades, manteniendo la alineación a nivel de cierre de finca, y los proyectados para la Formalización del bajocubierta, sólo para edificios que agoten la altura máxima.
- 5) Cada Uso se regirá por su regulación específica (Art. 4.3.1. a 4.3.15.) si las determinaciones fuesen más restrictivas que las de la presente Ficha de Ordenación.

Villalobar	Clase de suelo	Área de ordenación	Plano nº
Ficha nº 2	Urbano	Residencial densidad media	4.1 4.2

Descripción: Areas en torno al núcleo urbano tradicional con Uso predominantemente residencial, en muchos casos ligado a edificaciones de segunda residencia para la población estacional, y que representan buena parte de las posibilidades de expansión del pueblo.

Tipología: Bloque aislado y vivienda unifamiliar agrupada.

Objetivos: Estructuración y consolidación de la zona hacia la que se pretende orientar en buena parte el crecimiento del municipio.

Uso:	Característico	Residencial A1 (en bloque aislado) A2 A3		
	Compatible	B1 B2 B3 B4 C1 C2 C3 D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D10 E9 E10 F6		
	Prohibido	El resto		
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2	150 (Frente mínimo: 6 m.)
		Parcela máxima	M2	
	Posición de la	Alineaciones		Las definidas en

edificación			los planos
	Retranqueos	M	Se admiten respecto a Alineaciones
	Separación a linderos	M	Distancia mínima a otras Parcelas para apertura de huecos: 3 m.
Ocupación	Fondo	M	No se establece
	Coeficiente de ocupación máxima	%	70
Aprovechamiento	Edificabilidad	M2/M2	0,80
	Densidad	VIV/HA	
Forma	Altura cumbre máxima	M	4,50 (S/altura de cornisa)
	Altura cornisa máxima/mínima	M	7,50 / -
	Nº de plantas máximo/mínimo	Nº	2 / -

Estética:

- 1) La composición de los edificios será libre.
- 2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.
- 3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.
- 4) Se permite la tipología de nave siempre que su impacto no resulte negativo. El Ayuntamiento exigirá las medidas oportunas para evitar el mismo.

Observaciones:

- 1) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Estas últimas tendrán una pendiente máxima del 60% y cumplirán con lo dispuesto en el Art. 3.5.5.
- 2) Se permite el Uso de vivienda bajo cubierta siempre que esté vinculada a la planta inferior y con un límite del 50% de la superficie construida de dicha planta. No computa como Edificabilidad ni como planta siempre que cumpla con las condiciones de los Art. 3.4.1, 3.5.4 y 3.5.5.
- 3) Las alturas máximas se fijan para el Uso residencial, el resto de Usos Compatibles se guiarán por su regulación específica (Art. 4.3.1 a 4.3.15) y prevalecerá ésta si las determinaciones fuesen más restrictivas que las de la presente Ficha de Ordenación.
- 4) Las Alineaciones señaladas siempre se respetarán a nivel de cierre de finca. En caso de que se quieran variar habrá que redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

Villalobar Clase de suelo Área de ordenación Plano nº
 Ficha nº 3 Urbano Residencial densidad baja 4.1 4.2

Descripción: Zonas de expansión del núcleo urbano con Uso predominantemente residencial, en muchos casos ligado a edificaciones de segunda residencia para la población estacional, y que representan buena parte de las posibilidades de crecimiento del pueblo.

Tipología: Bloque aislado y vivienda unifamiliar agrupada o aislada.

Objetivos: Planificación de la zona en torno al casco urbano tradicional de Forma que permita absorber parte del crecimiento del municipio con una Densidad baja y de poco impacto sobre el entorno.

Uso:	Característico	Residencial A1 (en bloque aislado) A2 A3		
	Compatible	B1 B2 B3 B4 C1 C2 C3 D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D10 E9 E10 F6		
	Prohibido	El resto		
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2	200 (Frente mínimo: 8 m.)
		Parcela máxima	M2	
	Posición de la edificación	Alineaciones		Las definidas en los planos
		Retranqueos	M	4 m. respecto a alineaciones a vial
		Separación a linderos	M	3 m. salvo ejecución simul- tanea, o acuerdo entre pro- pietarios
	Ocupación	Fondo	M	No se establece
		Coficiente de ocupa- ción máxima	%	50
	Aprovechamiento	Edificabilidad	M2/M2	0,60
		Densidad	VIV/HA	
	Forma	Altura cumbrera máxima	M	4,50 (S/altura de cornisa)
		Altura cumbrera máxima/mínima	M	7,50 / -
		Nº de plantas máximo/mínimo	Nº	2 / -

Estética:

1) La composición de los edificios será libre.

2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.

3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.

4) Se permite la tipología de nave siempre que su impacto no resulte negativo. El Ayuntamiento exigirá las medidas oportunas para evitar el mismo.

Observaciones:

1) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Estas últimas tendrán una pendiente máxima del 60% y cumplirán con lo dispuesto en el Art. 3.5.5.

- 2) Se permite el Uso de vivienda bajo cubierta siempre que esté vinculada a la planta inferior y con un límite del 50% de la superficie construida de dicha planta. No computa como Edificabilidad ni como planta siempre que cumpla con las condiciones de los Art. 3.4.1, 3.5.4 y 3.5.5.
- 3) Las alturas máximas se fijan para el Uso residencial, el resto de Usos Compatibles se guiarán por su regulación específica (Art. 4.3.1 a 4.3.15) y prevalecerá ésta si las determinaciones fuesen más restrictivas que las de la presente Ficha de Ordenación.
- 4) Las Alineaciones señaladas siempre se respetarán a nivel de cierre de finca. En caso de que se quieran variar habrá que redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

Villalobar Clase de suelo Área de ordenación Plano nº
 Ficha nº 4 Urbano Espacios libres de uso privado 4.1

Descripción: Zonas libres de Uso y dominio privado, complementarias del Uso residencial, y destinadas principalmente a instalaciones deportivas, jardinería y arbolado.

Tipología: No hay una tipología concreta.

Objetivos: Mantener espacios libres de edificación, o con una incidencia mínima de ésta, dentro del conjunto del tejido urbano y en función de las características particulares de cada Parcela.

Uso:	Característico	Complemento de A (Aparcamiento, instalaciones deportivas, jardinería)		
	Compatible	D7 (abiertas)		
	Prohibido	El resto		
Volumen: Tamaño parcela	Parcela mínima		M2	La establecida en planos
	Parcela máxima		M2	
Posición de la edificación	Alineaciones			
	Retranqueos		M	Se admiten respecto a Alineaciones
	Separación a linderos		M	Distancia mínima a otras Parcelas apertura huecos: 3 m.
Ocupación	Fondo		M	No se establece
	Coeficiente de ocupación máxima		%	5 (bajo rasante 20%)
Aprovechamiento	Edificabilidad		M2/M2	
	Densidad		VIV/HA	
Forma	Altura cumbre máxima		M	
	Altura cumbre máxima/mínima		M	3 / -
	Nº de plantas máximo/mínimo		Nº	1 / -

Estética:

- 1) La composición de las edificaciones será libre.
- 2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.
- 3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.

Observaciones:

- 1) Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas con una superficie ocupada no superior al 20% de la Parcela.
- 2) Sobre rasante sólo se permiten Usos de aparcamiento al descubierto, instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado
- 3) Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares con las limitaciones establecidas en esta ficha y en el Art. 4.3.11.
- 4) Las Alineaciones señaladas siempre se respetarán a nivel de cierre de finca. En caso de que se quieran variar habrá que redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

Villalobar Clase de suelo Área de ordenación Plano nº
 Ficha nº 5 Urbano Dotacional 4.1 4.2

Descripción: Uso vinculado a edificaciones destinadas a equipamientos y dotaciones, tanto de carácter público como privado.

Tipología: Edificaciones singulares. No hay una tipología concreta.

Objetivos: Mantenimiento, mejora y rehabilitación de los actuales equipamientos, en muchos casos ligados a edificios de interés incluidos en el Catálogo de Protección.

Permitir cambio de Uso dotacional, justificados, si con ello se recuperan ciertos edificios.

Uso:	Característico	D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8 D9 D10	
	Compatible	A (excepcionalmente para personal de vigilancia y conservación) F6	
	Prohibido	El resto	
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2
		Parcela máxima	M2
	Posición de la edificación	Alineaciones	Las definidas en los planos
		Retranqueos	M Se admiten respecto a Alineaciones
		Separación a linderos	M Distancia mínima a otras Parcelas apertura huecos: 3 m.
	Ocupación	Fondo	M No se establece
		Coeficiente de ocupación máxima	% 100, según las características y ubicación de cada dotación
	Aprovechamiento	Edificabilidad	M2/M2 3
		Densidad	VIV/HA
	Forma	Altura cumbre	

máxima	M	4,50 (S/altura de cornisa)
Altura cumbre máxima/mínima	M	10,50 / -
Nº de plantas máximo/mínimo	Nº	3 / -

Estética:

1) La composición de los edificios será libre.

2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.

3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.

Observaciones:

1) Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 60%, o planas según las necesidades proyectuales.

2) Los edificios de nueva planta cumplirán el Art. 4.3.8 y 4.3.9.

3) Se podrán admitir con carácter excepcional y con la debida justificación, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, no sobrepasando una altura de 13 m.

4) Los edificios catalogados cumplirán con las indicaciones del Catálogo de Protección, siendo preceptivo para la concesión de licencia el informe de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Gobierno de La Rioja.

5) Las Alineaciones señaladas siempre se respetarán a nivel de cierre de finca. En caso de que se quieran variar habrá que redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

6) El Uso residencial para el personal encargado de la conservación y vigilancia de la institución deberá justificarse, requiriendo la previa consulta y autorización del Ayuntamiento.

Villalobar	Clase de suelo	Área de ordenación	Plano nº
Ficha nº 6	Urbano	Zonas de recreo y expansión. parques	4.1 4.2

Descripción: Areas de Uso y dominio público, aparte de los viales públicos, destinadas a parques, jardines y zonas de estancia.

Tipología: No existe una tipología concreta

Objetivos: Mantenimiento y mejora de las zonas verdes existentes y consolidación de las de nueva creación con la inclusión de mobiliario urbano y construcciones complementarias.

Uso:	Característico	Zona verde. Equipamientos y edificaciones de parques y jardines.		
	Compatible	D4 D6 D7 D9 F1(subterráneo) F3 F6		
	Prohibido	El resto		
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2	
		Parcela máxima	M2	
Posición de la edificación	Alineaciones			
	Retranqueos		M	
	Separación a linderos		M	
Ocupación	Fondo		M	
				Distancia mínima a otras Parcelas las apertura huecos: 3 m.
				No se establece

	Coeficiente de ocupación máxima	%	5
Aprovechamiento	Edificabilidad	M2/M2	
	Densidad	VIV/HA	
Forma	Altura cumbre máxima	M	
	Altura cumbre máxima/mínima	M	3 / -
	Nº de plantas máximo/mínimo	Nº	

Estética:

- 1) La composición de las edificaciones complementarias será libre.
- 2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.
- 3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.

Observaciones:

- 1) Para el cómputo de la ocupación, se considerarán sólo las construcciones cerradas, no computando las edificaciones abiertas con acceso público de manera permanente.
- 2) Dentro de las áreas destinadas a parques podrá existir un viario peatonal o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.
- 3) Las edificaciones cumplirán el Art. 4.3.10.
- 4) La altura máxima podrá superarse en elementos y cuerpos de edificación singulares hasta un máximo de 5 m.

Villalobar Clase de suelo Área de ordenación Plano nº
 Ficha nº 7 Urbano Industrial y almacenaje 4.1

Descripción: Zonas de Uso característico destinado a la industria y las naves de almacenaje aunque permiten la compatibilidad con otros Usos.

Tipología: Pabellón o nave industrial.

Objetivos: Creación de áreas específicas para fomentar el Uso industrial o para consolidarlo en Parcelas que ya lo tenían.

Uso:	Característico	B1 B2 B3 B4 B5 B6	
	Compatible	A2 A3 y residencial vinculado C1 C2 C3 D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 E9 E10 F6	
	Prohibido	El resto	
Volumen:	Tamaño parcela	Parcela mínima	M2 200 (Frente mínimo: 6 m.)
		Parcela máxima	M2
	Posición de la edificación	Alineaciones	Las definidas en los planos
		Retranqueos	M 4 m. respecto a alineaciones a vial
		Separación a linderos	M 3 m. salvo ejecución

			simultanea, o acuerdo entre propietarios
Ocupación	Fondo	M	No se establece
	Coefficiente de ocupación máxima	%	80
Aprovechamiento	Edificabilidad	M2/M2	1
	Densidad	VIV/HA	
Forma	Altura cumbre máxima	M	3 (sobre la altura de cornisa)
	Altura cumbre máxima/mínima	M	7 / -
	Nº de plantas máximo/mínimo	Nº	

Estética:

- 1) La composición de los edificios buscará corregir el posible impacto negativo visual o paisajístico de las construcciones
- 2) Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, es decir, éste será acabado y no provisional, sin que ello implique que tenga que ser el mismo el de todas las fachadas, incluidas medianeras.
- 3) Se considera paramento exterior todo aquel que lo pueda ser eventual o permanentemente.

Observaciones:

- 1) Se cumplirá lo dispuesto en el Art. 4.3.7.
- 2) Las cubiertas serán planas o inclinadas, con una pendiente máxima del 60%. Se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.
- 3) Se podrá prescindir de los retranqueos frontales y a linderos siempre que se realice por mutuo acuerdo entre colindantes y quede refrendado en documento notarial previo a la solicitud de licencia.
- 4) Con respecto a los aparcamientos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 4.3.3.
- 5) Las alturas máximas se fijan para el Uso industrial, el resto de Usos Compatibles se guiarán por su regulación específica en fichas y Arts. 4.3.1 a 4.3.15.
- 6) Las Alineaciones señaladas siempre se respetarán a nivel de cierre de finca. En caso de que se quieran variar habrá que redactar el correspondiente Estudio de Detalle.

Villalobar Clase de suelo Área de ordenación Nº de plano
 Ficha nº 8 No urbanizable especial Protección a las vías de comunicación 2

Descripción: Área de protección en torno a las carreteras estatales y autonómicas.

Usos permitidos: Se estará a lo dispuesto en este P.G.M. para el tipo de Suelo No Urbanizable por donde discurran, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal (Ley de Carreteras del Estado 25/1988 de 29 de julio y Ley de Carreteras de La Rioja 2/1991 de 7 de marzo).

Condiciones de edificación y estética: Se estará a lo dispuesto en este P.G.M. para el tipo de Suelo No Urbanizable por donde discurran, según planos, y a la legislación sectorial de carreteras, ya sea autonómica o estatal.

Zona de afección: Respecto a los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras de La Rioja y

según esquema que figura en el Art. 6.1.5.

Observaciones:

Villalobar	Clase de suelo	Área de ordenación	Nº de plano
Ficha nº 9	No urbanizable especial	Protección a las vías pecuarias	2

Descripción: Área de protección en torno a las cañadas y caminos ganaderos de propiedad pública.

Usos permitidos: Están reguladas y protegidas por su propia legislación (Código Civil; Ley 31/1995, de 23 de marzo y Decreto 3/98 de 9 de enero por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja).

Condiciones de edificación y estética: Las determinadas por su legislación específica.

Zona de afección: Están reguladas y protegidas por su propia legislación (Código Civil; Ley 31/1995, de 23 de marzo y Decreto 3/98 de 9 de enero por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja).

Observaciones:

Villalobar	Clase de suelo	Área de ordenación	Nº de plano
Ficha nº 10	No urbanizable especial	Protección a las riberas y márgenes	2

Descripción: Es el suelo que se encuentra en torno a las riberas y márgenes de los ríos existentes y debe protegerse con el fin de preservar los ecosistemas ribereños, defender las culturas existentes, así como controlar los vertidos.

Usos permitidos: Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para espacios de Riberas de Interés Recreativo y Paisajístico (R.R.)

Condiciones de edificación y estética: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos Usos.

Zona de afección: Zona de afección: 15 m. desde cada margen.

Zona de Servidumbre: 5 m. de anchura a cada lado del cauce.

Zona de Policía: 100 m. de anchura a cada lado del cauce.

Consultar Art. 6.1.7.

Observaciones: En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.