



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO



FASE: AVANCE

ARQUITECTO: GONZALO LATORRE

FECHA: ABRIL-2016



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO

INDICE

FASE: AVANCE
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE
FECHA: ABRIL-2016

I. MEMORIA INFORMATIVA	10
1. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.....	11
1.1. Encuadre geográfico.....	11
1.2. Hidrología e hidrogeología.....	11
1.3. Geología y geomorfología.....	11
1.4. Climatología.....	11
1.5. Flora.....	11
1.6. Fauna.....	12
1.7. Paisaje.....	12
1.8. Gestión del medio Natural.....	12
1.9. Régimen de propiedad del suelo.....	12
1.10. Asentamientos de población.....	12
1.11. Redes de comunicación y servicios.....	12
2. INFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA.....	14
2.1. Tendencias del desarrollo histórico de la población.....	14
2.2. Proyecciones de población y empleo.....	14
2.3. Proyección de los sectores de actividad.....	14
3. INFORMACIÓN DEL MEDIO URBANO.....	15
3.1. Desarrollo histórico.....	15
3.2. Usos urbanos.....	15
3.3. Edificaciones.....	15
3.4. Comunicaciones urbanas.....	15
3.5. Equipamientos urbanos.....	15
3.6. Servicios básicos urbanos.....	15
3.7. Ambiente urbano.....	16
3.8. Régimen de propiedad.....	16
4. INFORMACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO Y AFECCIONES.....	17
4.1. Planeamiento vigente.....	17
4.2. Organización administrativa y capacidad de gestión urbana.....	17
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA	18
1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	19
1.1. Antecedentes.....	19
1.2. Ámbito.....	19
1.3. Contenido del plan.....	19
1.4. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial.....	19
2. OBJETIVOS.....	20
2.1. Suelo urbano.....	20
2.1.1. Ordenación.....	20
2.1.2. Gestión.....	21
2.2. Suelo no urbanizable.....	22
2.3. Suelo urbanizable.....	23
3. DETERMINACIONES GENERALES.....	24
3.1. Clasificación y calificación del suelo.....	24
3.2. Estructura general y orgánica del territorio.....	25
3.2.1. Cálculo de la población prevista por el Plan.....	25
3.2.2. Sistema general de zonas libres públicas.....	25
3.2.3. Sistema general de comunicaciones.....	25
3.2.4. Sistema general de abastecimiento de agua potable.....	26
3.2.5. Sistema general de saneamiento y depuración.....	26
3.3. Dotaciones.....	26
3.4. Protección del patrimonio histórico artístico.....	27
3.5. Protección de los valores medio ambientales.....	27
3.6. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	27
3.7. Señalamiento de circunstancias para la revisión del plan.....	27
4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.....	28
4.1. Delimitación del perímetro del suelo urbano.....	28
4.2. Asignación de usos, tipologías y niveles de intensidad.....	28
4.3. Delimitación de espacios libres y zonas verdes.....	28
4.4. Emplazamientos reservados para dotaciones.....	28
4.5. Reglamentación detallada de la edificación y el uso del suelo.....	28
4.6. Trazado de la red viaria.....	28

4.7. Infraestructuras.....	28
4.8. Regulación del uso del subsuelo.	28
4.9. Aprovechamiento medio y evaluación económica de las unidades de ejecución.	29
4.10. Áreas remitidas a planeamiento especial.....	29
5. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	30
5.1. Delimitación de su ámbito.....	30
5.2. Desarrollo de los sistemas de la estructura general.....	30
5.3. Asignación de intensidades y usos globales.....	30
5.4. Infraestructuras.....	30
5.5. División en sectores.	30
5.6. Aprovechamiento medio.	30
6. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.	31
6.1. Criterios para delimitar los correspondientes sectores.....	31
6.2. Previsión de dotaciones de carácter general.....	31
6.3. Señalamiento de usos incompatibles.....	31
7. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	32
7.1. Delimitación de su ámbito.....	32
7.2. Régimen de protección de cada categoría.....	32
7.3. Trazado y características de la red viaria pública e infraestructuras.....	32
7.4. Condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos.	32
7.5. Condiciones de formación de núcleo de población.	32
8. PREVISION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.	33
9. PROGRAMACION.	34
9.1. Estrategia del desarrollo a medio y largo plazo.	34
9.2. Actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública.	34
9.3. Actuaciones de iniciativa particular.....	34
10. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.	35
10.1. Evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales.	35
10.2. Conformidad de otras administraciones.	35
11. CATALOGO.	36
11.1 Medidas de protección de elementos históricos, culturales o ambientales.	36
11.2. Protección del entorno.	36
11.3. Modificación del catálogo.	36
12. DOCUMENTACIÓN.	37
12.1. Memoria y estudios complementarios.	37
12.2. Planos.....	37
12.3. Normas urbanísticas.....	37
12.4. Catálogo.....	37
12.5. Programa de actuación.	37
12.6. Estudio económico y financiero.....	37
12.7. Evaluación Ambiental estratégica	37
III. NORMATIVA	38
TITULO I. CONCEPTOS GENERALES.	39
Capítulo I. Preliminares.....	39
Art. 1.1.1. Ámbito territorial y carácter del Plan.	39
Art. 1.1.2. Vigencia.....	39
Art. 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión.....	39
Art. 1.1.4. Modificaciones del Plan.	39
Art. 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan.	39
Art. 1.1.6. Interpretación de las Normas.	39
Art. 1.1.7. Concreciones.....	40
Art. 1.1.8. Definiciones.	40
Art. 1.1.9. Competencia.....	46
Art. 1.1.10. Sectores.....	47
Art. 1.1.11. Planes Parciales.	47
Art. 1.1.12. Estudios de Detalle.	47
Art. 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.....	47
Art. 1.1.14. Planes de Reforma Interior.....	48
Art. 1.1.15. Plan de Etapas.....	48
Art. 1.1.16. Proyectos de Urbanización.....	48
Art. 1.1.17. Administración actuante.	53
Art. 1.1.18. Concesiones para equipamientos.	53
Art. 1.1.19. Sistemas de Actuación.....	53
Art. 1.1.20. Patrimonio Municipal del Suelo.	53
Art. 1.1.21. Actuaciones urbanísticas de iniciativa particular.....	54

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.....	55
Art. 1.2.1. Definición de límites.....	55
Art. 1.2.2. Conversión en Suelo Urbano.....	55
Art. 1.2.3. Suelo Urbano.....	55
Art. 1.2.4. Suelo Urbanizable.....	55
Art. 1.2.5. Conversión en Suelo Urbanizable Delimitado.....	56
Art. 1.2.6. Suelo No Urbanizable.....	56
Art. 1.2.7. Régimen de suelo detallado.....	57
Art. 1.2.8. Definición de límites.....	57
Art. 1.2.9. Usos Globales.....	57
Art. 1.2.10. Comunicaciones.....	57
Art. 1.2.11. Sistema general de espacios libres.....	57
Art. 1.2.12. Sistema general de equipamiento comunitario.....	57
Art. 1.2.13. Sistemas Generales.....	57
Art. 1.2.14. Sistemas Locales.....	58
Art. 1.2.15. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.....	58
Art. 1.2.16. Titularidad y afectación del suelo.....	58
Art. 1.2.17. Sistema General de Comunicaciones.....	58
Art. 1.2.18. Sistema General de Red Viaria y Ferrocarril.....	58
Art. 1.2.19. Sistema General de Espacios Libres.....	59
Art. 1.2.20. Alcance.....	59
Art. 1.2.21. Cuadro de afinidad e incompatibilidad.....	59
Art. 1.2.22. Limitaciones del cuadro.....	59
Art. 1.2.23. Regulación detallada en cada clase de suelo.....	59
Art. 1.2.24. Viviendas de Protección Pública.....	59
Capítulo III. Adquisición de facultades urbanísticas.....	61
Art. 1.3.1. Adquisición del derecho a urbanizar.....	61
Art. 1.3.2. Plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar.....	61
Art. 1.3.3. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.....	61
Art. 1.3.4. Plazos para la solicitud de la licencia de edificación.....	61
Art. 1.3.5. Adquisición del derecho a edificar.....	61
Art. 1.3.6. Plazos para el ejercicio del derecho a edificar.....	61
Art. 1.3.7. Adquisición del derecho a la edificación.....	61
Art. 1.3.8. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.....	61
TITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS CLASES DE SUELO	63
Capítulo I. Intervención en la edificación y uso del suelo.....	63
Art. 2.1.1. Actos sujetos a licencia.....	63
Art. 2.1.2. Alcance y contenido de la licencia.....	63
Art. 2.1.3. Solicitud de licencia.....	64
Art. 2.1.4. Otorgamiento de licencias.....	64
Art. 2.1.5. Iniciación y caducidad.....	64
Art. 2.1.6. Clasificación.....	64
Art. 2.1.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	65
Art. 2.1.8. Documentación de la licencia de obras.....	65
Art. 2.1.9. Modificaciones.....	66
Art. 2.1.10. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras.....	66
Art. 2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor.....	67
Art. 2.1.12. Terminación de las obras.....	67
Art. 2.1.13. Documentación de la licencia de obras de urbanización.....	68
Art. 2.1.14. Parcelación.....	68
Art. 2.1.15. Movimiento de tierras.....	68
Art. 2.1.16. Actividades previstas en el Reglamento de desarrollo del título I de la Ley 5/2002.....	69
Art. 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades.....	69
Art. 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades.....	70
Art. 2.1.19. Comprobación e inspección.....	70
Art. 2.1.20. Sanciones y Libro de Registro.....	70
Art. 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento pero que requieran medidas correctoras....	70
Art. 2.1.22. Modificación o instauración de usos.....	71
Art. 2.1.23. Demolición de edificios.....	71
Art. 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.....	72
Art. 2.1.25. Obras de urbanización en interior de parcela.....	72
Art. 2.1.26. Telecomunicaciones. Estaciones Base, antenas y demás instalaciones.....	73
Art. 2.1.27. Licencias de actividad en Suelo No Urbanizable.....	73
Art. 2.1.28. Documentación.....	73
Art. 2.1.29. Distinción de actividades.....	74
Art. 2.1.30. Procedimiento según el tipo de actividad.....	74
Art. 2.1.31. Procedimiento Normal.....	74
Art. 2.1.32. Procedimiento Abreviado.....	75
Art. 2.1.33. Clasificación.....	75
Art. 2.1.34. Procedimiento.....	76
Capítulo II. Condiciones de uso.....	77

Art. 2.2.1. Objeto y alcance.....	77
Art. 2.2.2. Situaciones consideradas.....	77
Art. 2.2.3. Usos considerados.....	77
Art. 2.2.4. Usos no considerados.....	78
Art. 2.2.5. Definiciones.....	78
Art. 2.2.6. Condiciones.....	79
Art. 2.2.7. Programa mínimo.....	79
Art. 2.2.8. Dimensiones.....	79
Art. 2.2.9. Secado de ropa.....	79
Art. 2.2.10. Basura.....	79
Art. 2.2.11. Definición.....	79
Art. 2.2.12. Condiciones.....	80
Art. 2.2.13. Equivalencia en viviendas.....	80
Art. 2.2.14. Introducción.....	80
Art. 2.2.15. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).....	80
Art. 2.2.16. Modificación de la clasificación.....	84
Art. 2.2.17. Condiciones generales.....	84
Art. 2.2.18. Dimensiones y condiciones de los locales.....	84
Art. 2.2.19. Evacuación.....	85
Art. 2.2.20. Acceso.....	85
Art. 2.2.21. Definiciones.....	85
Art. 2.2.22. Condiciones generales.....	85
Art. 2.2.23. Condiciones de los garajes-aparcamiento.....	85
Art. 2.2.24. Condiciones de explotación.....	87
Art. 2.2.25. Categorías y definiciones.....	87
Art. 2.2.26. Condiciones Generales.....	87
Art. 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación.....	88
Art. 2.2.28. Condiciones específicas para los conjuntos comerciales.....	89
Art. 2.2.29. Definición.....	89
Art. 2.2.30. Clasificación.....	89
Art. 2.2.31. Condiciones de carácter general.....	89
Art. 2.2.32. Clasificación.....	90
Art. 2.2.33. Condiciones específicas del grupo B.....	90
Art. 2.2.34. Clasificación.....	90
Art. 2.2.35. Condiciones específicas.....	91
Art. 2.2.36. Clasificación.....	91
Art. 2.2.37. Condiciones generales.....	91
Art. 2.2.38. Condiciones específicas.....	92
Art. 2.2.39. Carácter de estas Normas.....	93
Art. 2.2.40. Condiciones técnicas.....	93
Art. 2.2.41. Otras limitaciones.....	93
Art. 2.2.42. Actividades existentes.....	94
Art. 2.2.43. Alcance.....	94
Capítulo III. Condiciones de volumen.....	98
Art. 2.3.1. Regulación ordenancística.....	98
Art. 2.3.2. Elementos de remate superior de los edificios.....	98
Art. 2.3.3. Patios.....	99
Art. 2.3.4. Salientes en fachada.....	100
Art. 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.....	101
Capítulo IV. Condiciones técnicas.....	102
Art. 2.4.1. Normas constructivas.....	102
Art. 2.4.2. Comunicaciones verticales.....	102
Art. 2.4.3. Portales y accesos a garajes.....	103
Art. 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera.....	103
Art. 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación.....	103
Art. 2.4.6. Chimeneas.....	104
Art. 2.4.7. Retretes y aseos.....	105
Art. 2.4.8. Instalaciones mínimas.....	105
Art. 2.4.9. Fosas sépticas.....	105
Art. 2.4.10. Cerramientos de parcelas.....	105
Capítulo V. Condiciones estéticas y de composición.....	106
Art. 2.5.1. Ámbito de aplicación.....	106
Art. 2.5.2. Composición arquitectónica.....	106
Art. 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios.....	106
Art. 2.5.4. Medianeras.....	107
Art. 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.....	107
Art. 2.5.6. Conservación y ornato públicos.....	107
Art. 2.5.7. Rótulos.....	107
Art. 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones.....	109
Art. 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras.....	109
Art. 2.6.3. Protección del arbolado y servicios urbanísticos.....	109

Art. 2.6.4.	Pasos para entrada de vehículos.....	110
Art. 2.6.5.	Aparatos elevadores y grúas torre.....	110
Art. 2.6.6.	Cerramiento de solares.....	110
Art. 2.6.7.	Obras de excavación de sótanos.....	110
Art. 2.6.8.	Deber de conservación.....	110
Art. 2.6.9.	Ejecución subsidiaria.....	111
Art. 2.6.10.	Peligro inminente.....	111
Art. 2.6.11.	Estado ruinoso de las edificaciones.....	111
Capítulo VII. Instalación de telecomunicaciones.....		112
Art. 2.7.1.	Objeto.....	112
Art. 2.7.2.	Conceptos.....	112
Art. 2.7.3.	Ámbitos protegidos.....	113
Art. 2.7.4.	Minimización del impacto visual.....	113
Art. 2.7.5.	Protección ambiental y de seguridad.....	113
Art. 2.7.6.	Normas generales.....	114
Art. 2.7.7.	Programa de Implantación.....	114
Art. 2.7.8.	Contenido del Programa de Implantación.....	114
Art. 2.7.9.	Tramitación.....	115
Art. 2.7.10.	Condiciones de instalaciones en Suelo No Urbanizable.....	115
Art. 2.7.11.	Instalación en terrenos propiedad del Ayuntamiento.....	115
Art. 2.7.12.	Instalaciones en Suelo Urbano.....	115
Art. 2.7.13.	Protección en zonas de viviendas unifamiliares.....	116
Art. 2.7.14.	Sobre cubiertas de edificios.....	116
Art. 2.7.15.	En fachadas de los edificios.....	117
Art. 2.7.16.	Mástiles o estructuras de soporte apoyadas sobre el terreno.....	117
Art. 2.7.17.	Sobre el terreno (situación exenta).....	117
Art. 2.7.18.	Estaciones de radiodifusión y televisión.....	118
Art. 2.7.19.	Antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión por transmisión terrestre.....	118
Art. 2.7.20.	Antenas receptoras de radio y televisión por transmisión vía satélite.....	118
Art. 2.7.21.	Antenas de estaciones de radioaficionados.....	118
Art. 2.7.22.	Red interior.....	118
Art. 2.7.23.	Red exterior.....	119
Art. 2.7.24.	Revisión de Instalaciones.....	119
Art. 2.7.25.	Deber de conservación.....	119
Art. 2.7.26.	Retirada de instalaciones o de alguno de sus elementos.....	119
Art. 2.7.27.	Renovación y sustitución de Instalaciones.....	119
Art. 2.7.28.	Ordenes de ejecución.....	119
TITULO III. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.....		120
Capítulo I. Disposiciones generales.....		120
Art. 3.1.1.	Aplicación de las Normas.....	120
Art. 3.1.2.	Planos-base para el Suelo Urbano.....	120
Capítulo II. Disposiciones comunes a los tipos de ordenación.....		121
Art. 3.2.1.	Parcela edificable.....	121
Art. 3.2.2.	Alturas de la edificación.....	121
Art. 3.2.3.	Tribunas, balcones, voladizos.....	121
Art. 3.2.4.	Medianeras.....	121
Art. 3.2.5.	Fondo edificable.....	122
Art. 3.2.6.	Retranqueos y variaciones de la alineación.....	122
Art. 3.2.7.	Chaflanes.....	122
Art. 3.2.8.	Plano de alineaciones y parámetros.....	123
Capítulo III. Disposiciones específicas.....		124
Art. 3.3.1.	Zonificación.....	124
Art. 3.3.2.	Uso vivienda.....	124
Art. 3.3.3.	Límites entre alturas distintas.....	124
Art. 3.3.4.	Aparcamientos.....	124
Art. 3.3.5.	Pasajes comerciales y pasos inferiores.....	125
Art. 3.3.6.	Patio de manzana.....	125
Art. 3.3.7.	Uso Industrial.....	126
Art. 3.3.8.	Uso dotacional público.....	127
Art. 3.3.9.	Uso dotacional privado.....	127
Art. 3.3.10.	Zonas libres de uso y dominio privado.....	127
Art. 3.3.11.	Zonas libres de uso y dominio público.....	127
Art. 3.3.12.	Plazas y viario.....	128
Art. 3.3.13.	Infraestructuras: Alcantarillado.....	128
Art. 3.3.14.	Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.....	128
Art. 3.3.15.	Infraestructuras: Energía eléctrica.....	128
Art. 3.3.16.	Otras instalaciones.....	128
Art. 3.3.17.	Niveles sonoros.....	129
Capítulo IV. Zonas especiales.....		130
Art. 3.4.1.	Ordenanza para zonas de patrimonio cultural (especial interés arqueológico).....	130
Capítulo V. Ordenanzas de los edificios de interés y entorno de protección.....		131

Art. 3.5.1.	Ámbito.....	131
Art. 3.5.2.	Condiciones especiales para las acciones sobre edificios catalogados.....	131
Art. 3.5.3.	Construcciones de primer grado.....	131
Art. 3.5.4.	Construcciones de segundo grado.....	132
Art. 3.5.5.	Construcciones de tercer grado.....	132
Art. 3.5.6.	Construcciones de cuarto grado.....	133
Art. 3.5.7.	Parcelación.....	133
Art. 3.5.8.	Patios de manzana (espacios libres privados).....	133
Art. 3.5.9.	Elementos superpuestos a fachadas.....	134
Art. 3.5.10.	Escaleras.....	134
Art. 3.5.11.	Ascensores.....	134
Art. 3.5.12.	Obras de conservación de bodegas.....	134
Art. 3.5.13.	Obras sobre elementos singulares o de interés.....	134
Art. 3.5.14.	Obras de reforma.....	134
Art. 3.5.15.	Otorgamiento de licencias.....	134
Art. 3.5.16.	Obras de pintura.....	135
Art. 3.5.17.	Obras de picado de revestimientos.....	135
Art. 3.5.18.	Obras de tendido de revestimientos.....	135
Art. 3.5.19.	Obras menores de restauración de fábricas de fachada.....	135
Art. 3.5.20.	Renovaciones de solados interiores y escaleras.....	136
Art. 3.5.21.	Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso.....	136
Art. 3.5.22.	Catálogo de construcciones de interés.....	136
Capítulo VI.	Unidades de ejecución.....	137
Art. 3.6.1.	Objeto y alcance.....	137
Art. 3.6.2.	Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.....	137
Capítulo VII.	Aprovechamiento urbanístico del suelo urbano.....	139
Art. 3.7.1.	Cálculo del aprovechamiento medio de una Unidad de Ejecución.....	139
Art. 3.7.2.	Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno.....	139
Capítulo VIII.	Transitoriedad en suelo urbano.....	140
Art. 3.8.1.	Régimen transitorio.....	140
TÍTULO IV:	NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.....	141
Capítulo I.	Determinaciones en el suelo urbanizable.....	141
Art. 4.1.1.	Elementos del Suelo Urbanizable.....	141
Art. 4.1.2.	Sectores.....	141
Art. 4.1.3.	Características de los Sectores y Zonas.....	141
Art. 4.1.4.	Símbolos y notaciones.....	141
Art. 4.1.5.	Usos globales.....	141
Art. 4.1.6.	Usos compatibles con el dominante.....	141
Art. 4.1.7.	Usos complementarios.....	141
Art. 4.1.8.	Reservas obligatorias.....	142
Art. 4.1.9.	Aprovechamiento y edificabilidad.....	142
Art. 4.1.10.	Altura máxima en Sectores o Zonas Residenciales.....	142
Art. 4.1.11.	Altura máxima en Sectores o Zonas Industriales.....	142
Art. 4.1.12.	Determinaciones específicas para los Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado.....	142
Capítulo II.	Control intensidad usos compatibles.....	144
Art. 4.2.1.	Alcance.....	144
Art. 4.2.2.	Limitaciones en Sectores y Zonas Residenciales.....	144
Art. 4.2.3.	Limitaciones en Sectores y Zonas Industriales.....	144
Art. 4.2.4.	Usos y elementos preexistentes.....	144
Capítulo III.	Normas para la redacción de los planes parciales.....	145
Art. 4.3.1.	Estado actual. Información.....	145
Art. 4.3.2.	Determinación de las titularidades de los terrenos y número de viviendas.....	145
Art. 4.3.3.	Unidades homogéneas y parcelación.....	145
Art. 4.3.4.	Terrenos de uso y dominio públicos.....	145
Art. 4.3.5.	Infraestructuras.....	146
Art. 4.3.6.	Plan de Etapas.....	146
Art. 4.3.7.	Unidades de Ejecución.....	146
Art. 4.3.8.	Ordenanzas.....	146
Art. 4.3.9.	Plazos.....	146
Art. 4.3.10.	Régimen transitorio.....	147
Art. 4.3.11.	Cambios de titularidad.....	147
TÍTULO V.	NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	148
CAPÍTULO I.	Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado.....	148
Art. 5.1.1.	Elementos del Suelo Urbanizable No Delimitado.....	148
Art. 5.1.2.	Régimen urbanístico aplicable.....	148
Art. 5.1.3.	Aprovechamiento.....	148
Art. 5.1.4.	Actuaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado.....	148
Art. 5.1.5.	Configuración de Sectores.....	149
Art. 5.1.6.	Desarrollo de los Sectores.....	149
Art. 5.1.7.	Criterios para la delimitación de sectores.....	149

Art. 5.1.8. Régimen transitorio.....	150
TITULO VI. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.	155
Capítulo I. Usos del suelo no urbanizable.....	155
Art. 6.1.1. Concepto.....	155
Art. 6.1.2. Núcleo de Población.....	155
Art. 6.1.3. Categorías de Suelo No Urbanizable.....	155
Art. 6.1.4. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las vías de comunicación.....	155
Art. 6.1.5. Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Zonas Inundables.....	155
Art. 6.1.6. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal de Ribera.....	155
Art. 6.1.7. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Forestal.....	156
Art. 6.1.8. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola	156
Art. 6.1.9. Afecciones dentro del Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable No Delimitado.....	156
Art. 6.1.10. Afección a las vías de comunicación.....	156
Art. 6.1.11. Afección a los puntos de agua potable.....	156
Art. 6.1.12. Afección a los lugares históricos o artísticos.....	157
Art. 6.1.13. . Afección a las riberas, cauces y aguas.....	157
Capítulo II. Regulación específica de las construcciones	158
Art. 6.2.1. Edificación dispersa.....	158
Art. 6.2.2. Casillas (Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola).....	158
Art. 6.2.3. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios. ..	158
Art. 6.2.4. Régimen transitorio.....	159
TITULO VII. PROTECCIÓN DE RECURSOS Y DOMINIO PUBLICO	160
Capítulo I. Protección de aguas subterráneas	160
Art. 7.1.1. Fosas sépticas.....	160
Art. 7.1.2. Cementerios y vertederos.....	160
Capítulo II. Vertidos.....	161
Art. 7.2.1. Vertidos directos e indirectos.....	161
Art. 7.2.2. Concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos.....	161
Capítulo III. Vertederos	162
Art. 7.3.1. Prohibiciones.....	162
Art. 7.3.2. Condiciones para la instalación de vertederos.....	162
Art. 7.3.3. Vertidos Industriales.....	162
Art. 7.3.4. Normativa de aplicación.....	162
TITULO VIII. VIBRACIONES Y RUIDOS	163
Capítulo I. Disposiciones	163
Art. 8.1.1. Instalación de maquinaria.....	163
Art. 8.1.2. Limitaciones de niveles de emisión sonora.....	163
Art. 8.1.3. Inspección y control.....	163
Art. 8.1.4. Vigencia.....	163
IV. CATALOGO.....	164



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO

I. MEMORIA INFORMATIVA

FASE: AVANCE

ARQUITECTO: GONZALO LATORRE

FECHA: ABRIL-2016

1. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO.

1.1. Encuadre geográfico.

El término municipal de Rincón de Soto se sitúa en la Rioja Baja. Linda al Norte con la provincia de Navarra, al Oeste con Aldeanueva de Ebro y al Sureste con Alfaro. Pertenece al partido judicial de Calahorra y a la zona de salud de Alfaro, y tiene una superficie de aproximadamente 20,02 km². El núcleo urbano se encuentra a una altura de 285 m sobre el nivel del mar, y dista 61 Km. de la capital autonómica, Logroño.

1.2. Hidrología e hidrogeología.

Rincón de Soto se ve limitado al Norte por el río Ebro. El Canal de Lodosa (cauce artificial) atraviesa el municipio de Oeste a Este. El resto del término se halla surcado por numerosas acequias de riego que provienen del Canal de Lodosa y desaguan en el Ebro. La altitud de Rincón de Soto y la topografía prácticamente llana del término municipal han originado la creación de una red de manguardias a lo largo del trazado del río para evitar los daños sobre las huertas próximas al mismo. Como recursos hídricos subterráneos destaca el Aluvial del Ebro: Lodosa-Tudela. Este acuífero queda definido por la extensión lateral del aluvial entre las localidades de Lodosa y Tudela.

1.3. Geología y geomorfología.

La mayor parte del municipio se encuentra formada por materiales detríticos, aluvial y coluviales, originados en su situación en pleno valle del Ebro. Existe también una franja central compuesta a base de materiales conglomerados, arenas, arcillas, margas y calizas continentales que también proceden de la evolución geológica del río. Rincón de Soto presenta un término municipal de orografía prácticamente llana. En términos generales, las pendientes del municipio son inferiores al 3 %. Se puede hablar de dos llanuras aluviales. Una primera más cercana al río cuya pendiente es inferior al 1%. Una segunda, tras pasar por una zona de transición de pendientes cercanas al 3 %, cuya pendiente media oscila alrededor del 2%. La zona de transición mencionada presenta localizaciones puntuales con pendientes superiores, pero carece de relevancia respecto a la topografía general del municipio. El municipio tiene una erosión muy baja, con unos valores máximos de 0-5 tn/ha/año.

1.4. Climatología.

El municipio presenta un clima continental con influencias mediterráneas. Las precipitaciones descienden hacia el este, predominando en los meses de mayo y junio, ligadas a fenómenos tormentosos, en ocasiones acompañadas de fuerte granizo. Son inferiores a 300 mm anuales. Las temperaturas son elevadas en verano y bastante bajas en invierno. La media anual es de 13°. En cuanto a los vientos, se registran dos flujos de aire principales: WNW denominado cierzo y ESE denominado bochorno. El primero de ellos es el más representativo, de procedencia septentrional u occidental. En ocasiones este viento se manifiesta con violencia lo que añadido a su carácter frío, da lugar a fuertes descensos de temperatura.

1.5. Flora.

La vegetación potencial correspondiente al término municipal de Rincón de Soto sería la de las series 29 y la, según la Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España", de Salvador Rivas-Martínez. La serie la es una serie riparia silicícola mediterráneo-iberoatlántica (alisedas). La serie 29 es la Murciano-bético-aragonesa de la coscoja, cuyo árbol dominante es *Quercus coccifera* y el nombre fitosociológico es *Rhamno lycioidis-Querceto cocciferae sigmetum*. En la vegetación actual, destacan las masas de bosques de frondosa pura y de frondosa mixta, con chopos y diversos árboles ripícolas a lo largo del Ebro. Al sur del término municipal destaca la presencia de matorral mediterráneo con especies como *Rosmarinus officinalis*, *Genista sp*, *Thymus sp*, *Lavandula sp...* El resto de vegetación son cultivos, de frutales, especialmente de pera al norte. Al sur del municipio destacan otros cultivos de secano como la vid.

1.6. Fauna.

En el término municipal de Rincón de Soto encontramos diversas aves, como Estornino, Avión, Gorrión común, Urraca, Vencejo, Lechuza, Cernícalo, Mochuelo, Pica pinos, Herrerillo capuchino, Piquituerto común, Grajilla y Golondrina. Entre los mamíferos podemos señalar el ratón, la libre, el conejo, el erizo, el zorro, el topillo rojo y la comadreja

1.7. Paisaje.

En Rincón de Soto, y según el estudio llevado a cabo y posteriormente publicado por Política Territorial sobre los paisajes de La Rioja, se dan cita 4 unidades de paisaje diferentes. Las unidades de Paisaje son: Rincón de Soto, Rioja baja entre Calahorra y Ausejo, Aldeanueva de Ebro y Planas Bajas. La totalidad del municipio tiene una fragilidad de paisaje alta de entre 4 y 5 sobre 5 y una calidad del paisaje baja, situándose en unas puntuaciones de 1 a 2 sobre 5.

1.8. Gestión del medio Natural.

El municipio no se encuentra protegido mediante el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural (PEPMAN) de La Rioja. Dentro de la propuesta del Gobierno de La Rioja de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y de Zonas de Especial Protección Para las Aves (ZEPAs) para formar parte de la Red Natura 2000 en Rincón de Soto puede encontrarse un LIC, denominado "Sotos y Riberas del Ebro" que va a lo largo del Ebro a su paso por el municipio. No hay áreas protegidas de interés de la fauna o la flora. En la zona Norte del municipio hay una zona declarada Monte de Utilidad Pública denominada "Soto Boyal", con número de cupo 208.

1.9. Régimen de propiedad del suelo.

En el catastro de rústica existen 1.671 titulares, con una superficie catastrada de 2.004,93 Ha. El número de parcelas es de 5.342 con 5.685 subparcelas y un valor catastral de 5.329.740 €.

1.10. Asentamientos de población.

Existen un único asentamiento de población en el municipio, que se corresponde con el núcleo urbano de Rincón de Soto

1.11. Redes de comunicación y servicios.

Vías de comunicación

El municipio está atravesado de este a oeste por tres importantes vías de comunicación: la autopista AP-68, la línea de ferrocarril Castejón – Bilbao y la carretera nacional N-232. El núcleo urbano se encuentra atravesado por las dos últimas, mientras que la autopista discurre por el sur del término, sin relación con el núcleo. Podemos considerar a la carretera N-232 como la principal vía de comunicación del municipio. Desde esta carretera se estructura la red autonómica, formada por las carreteras LR-115, LR-495 y LR-285.

El Plan de Carreteras de La Riojas 2010-2021 incluye la renovación de la travesía de la carretera LR-495, con un presupuesto estimado de 1.116.000 €

Abastecimiento de agua potable

En la actualidad existe un aprovechamiento de aguas subterráneas otorgado por Resolución de la Confederación Hidrográfica del Ebro el 15 de Junio de 1992 (expediente 1987-P-93). Está situado en la parcela 55 del polígono 1 (término La Recueja) y consiste en un pozo de sección circular de 45 cm de diámetro y 12 metros de profundidad, con un motor eléctrico de 20 CV. El caudal de este aprovechamiento, destinado al abastecimiento de una población de 3.340 personas, es de 304.775 m³/año. El Plan Director de Abastecimiento a poblaciones de La Rioja considera una demanda de 1.613.159 m³/año para el 2010 y de 1.689.855 m³/año para el 2015. Rincón de Soto está incluido en el subsistema Cidacos, que recibirá agua desde la presa de Enciso, de acuerdo con el "Anteproyecto de abastecimiento de aguas a diversas poblaciones de la cuenca del Cidacos".

Saneamiento y depuración

La EDAR de Rincón de Soto está situada en la margen derecha del río Ebro. Un colector de hormigón de diámetro 600 mm conduce las aguas residuales hasta la depuradora. La planta aplica el sistema de tratamiento biológico de fangos activados en aireación prolongada y el agua, una vez tratada, se vierte directamente al río Ebro. La depuradora está automatizada, de forma que los procesos se regulan para adaptar en cada momento el funcionamiento de la planta a las necesidades reales de tratamiento. Está regulado automáticamente el funcionamiento de las bombas, la aireación del reactor, la recirculación de fangos etc..., incorporando además un sistema de alarmas para detectar los posibles fallos de funcionamiento de los equipos. Está dimensionada para 9.000 habitantes equivalentes.

Distribución de energía eléctrica

El suministro eléctrico de Rincón de Soto se produce desde la línea de alta tensión mediante un centro de transformación, ubicado en la carretera de acceso al núcleo, desde donde se distribuye la energía para todo el casco urbano por medio de una red mixta (aérea y subterránea).

2. INFORMACIÓN SOCIO ECONOMICA.

2.1. Tendencias del desarrollo histórico de la población.

La población de Pradejón ha conocido un constante crecimiento durante el siglo XX, favorecido por la riqueza agrícola de sus tierras, la instalación de numerosas industrias y la favorable situación de la localidad, en pleno eje de comunicaciones del Valle del Ebro. Gracias a estos factores, la población aumentó de 1.966 habitantes en 1900 a 3.343 en el año 2000, con la siguiente evolución (datos censales):

1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
1.966	2.022	2.308	2.775	2.863	2.988	3.149	3.323	3.350	3.329	3.485

Ya en el presente siglo se observa un crecimiento aún más acelerado de la población: 393 personas en diez años frente a 1.519 en cien (datos padronales):

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
3.408	3.468	3.500	3.525	3.591	3.464	3.544	3.710	3.805	3.801	3.819	3.799	3.799	3.755

2.2. Proyecciones de población y empleo.

La relación entre los principales índices y tasas de población de Rincón de Soto y de la Comunidad de La Rioja es la siguiente:

	Rincón	La Rioja
Tasa de dependencia ((pob<16 + pob>64)/pob de 16 a 64) x100	61,71	54,46
Índice de longevidad (pob >84/pob>64) x 100	16,86	17,22
Índice de tendencia (pob de 0 a 4/pob de 5 a 9) x100	93,87	95,53
Tasa de reemplazo (pob de 20 a 29/pob de 55 a 64) x100	93,40	87,82
Tasa de maternidad (pob de 0 a 4/mujeres de 15 a 49) x100	24,,30	21,87
Índice de infancia (pob de 0 a 14/pob total) x100	16,25	14,91
Índice de juventud (pob de 15 a 29/pob total) x 100	14,94	14,84
Índice de vejez (pob>65/pob total) x 100	21,01	19,44
Tasa de feminidad (total mujeres/total hombres) x 100	97,63	101,79
Tasa de residentes extranjeros (total extranjeros/pob total) x 100	13,56	12,54

Como el resto de la Comunidad Autónoma, Rincón de Soto se ha visto afectado por un importante descenso de la actividad económica que se ha visto reflejado en incremento del número de demandantes de empleo. No obstante, a partir del 2014 se ha registrado un ligero repunte que se refleja en un moderado descenso del número de parados:

	2007	2008	2009	2010	2012	2013	2014	2015
Paro	112	141	255	254	319	321	308	284
Contratos	20	46	34	28	53	39	44	50

2.3. Proyección de los sectores de actividad.

Rincón de Soto es un municipio fundamentalmente industrial. Es muy importante la industria de muebles de cocina y baño así como la de sus accesorios y componentes que da trabajo a buena parte de la población local y de municipios colindantes. Son numerosas las empresas de cultivo de setas y champiñones, conserveras, de cerámica, marmolerías, talleres de carpintería metálica, de maquinaria agrícola y de embalajes de madera. Mención aparte merecen las cooperativas textiles de mujeres que dan trabajo a la parte de la población femenina. Tradicionalmente ha sido un pueblo agrícola especializado en la producción de frutas y hortalizas de calidad sobre todo en la zona próxima al Ebro. El zona más elevada cerca del Monte Yerga destacan los cultivos de viña y de algún que otro frutal. Cuenta con la Denominación de Origen Peras de Rincón de Soto y pertenece a la Denominación de Origen Calificada de Vino de Rioja.

3. INFORMACIÓN DEL MEDIO URBANO.

3.1. Desarrollo histórico.

El núcleo urbano inicial se sitúa junto a la carretera cuya denominación actual es LR-495, dividido en dos barrios: uno situado al sur, en torno a la Iglesia parroquial de San Miguel y otro al norte, estructurado por las calles Pueyo y Charquillo. Los primeros crecimientos se disponen al sur del núcleo de la Iglesia, entre la carretera y la calle Cascajuelo y en torno al núcleo norte, en las calles Ancha y Carrera. Un nuevo desarrollo se produce al sur, atravesando la actual Avenida de La Rioja y llegando hasta la vía del ferrocarril, implantando en esta zona de las escuelas municipales. Paralelamente se producen crecimientos puntuales en el norte, entre el camino de Riazuelo y la actual Avenida de Cameros.

La siguiente fase del desarrollo urbano supone el salto de la vía del ferrocarril y la ocupación de los terrenos situados entre la misma y la carretera nacional N-232. En esta zona se mezclan usos industriales y residenciales, reservándose una importante superficie para la implantación de actividades deportivas y de ocio (piscinas municipales)

3.2. Usos urbanos.

En el núcleo de Rincón de Soto los usos predominantes son el uso residencial y el industrial, que se encuentran en general bien diferenciados por zonas. El siguiente uso en cuanto a superficie ocupada es el dotacional, destacando la amplitud de las zonas de uso deportivo.

3.3. Edificaciones.

La tipología predominante en el núcleo es la manzana compacta, con patios de dimensiones reducidas. Entre la vía del ferrocarril y la carretera nacional se observa una tendencia a la vivienda unifamiliar en hilera, coexistiendo con viviendas aisladas y con bloques de vivienda colectiva. En las zonas industriales predominan las tipologías de nave aislada.

3.4. Comunicaciones urbanas.

El eje viario que articula el núcleo al norte de la vía del ferrocarril es la travesía de la carretera LR-495. El resto del viario de esta zona es de reducidas dimensiones, a excepción de la Avenida de La Rioja. La zona situada entre la vía del ferrocarril y la carretera nacional N-232 está estructurada en torno a la travesía de la carretera LR-115.

3.5. Equipamientos urbanos.

En Rincón de Soto existe un Consultorio médico. Como espacios deportivos públicos existe (según el Consejo Superior de Deportes): un frontón, un campo de fútbol, 1 pabellón polideportivo, piscinas cubiertas, pistas de petanca, 2 pistas polideportivas1 sala y dos espacios complementarios. A nivel educativo, hay un centro de educación infantil y primaria con 356 alumnos y un centro de educación secundaria con 87 alumnos.

3.6. Servicios básicos urbanos.

Rincón de Soto cuenta en la actualidad con dos depósitos para el abastecimiento de agua potable, uno de 2.000.000 litros del año 1.999 y otro de 1.500.000 de 1.985. La red va siendo renovada poco a poco, por lo que se encuentra en buen estado con nuevas conducciones en más de un 60% de la red. La recogida de basuras depende del Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja. El destino final de la mayor parte de estos residuos es el Ecoparque de Logroño

3.7. Ambiente urbano.

La zona más representativa de la escena urbana del municipio es el espacio formado por las plazas de la Abadía, de Gallarza y de la Iglesia. La avenida de La Rioja, por su amplitud y por la situación en la misma de las escuelas municipales supone también un foco de la vida urbana.

3.8. Régimen de propiedad.

El catastro de urbana identifica un total de 2.495 parcelas, de las que 163 corresponden a copropiedades mientras que en el resto (1.497) el suelo y la construcción pertenecen al mismo propietario. La superficie total catastrada es 106,22 Ha, de las que 65,41 Ha están ocupadas y 40,81 Ha, libres de edificación. El valor catastral del suelo asciende a 31.324.170 € y el de la edificación a 58.321.850 €

4. INFORMACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO Y AFECIONES.

4.1. Planeamiento vigente.

El instrumento de planeamiento vigente en Rincón de Soto es el Plan General Municipal aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el 9 de Mayo de 2008 (BOR 17-6-2008).

Se han aprobado definitivamente las siguientes modificaciones:

- o Modificación puntual nº 1, expediente PO/2010-080, aprobada definitivamente el 4 de Marzo de 2011 (BOR 23-13-2011), consistente en la modificación del artículo 3.6.2 en relación a la reserva de vivienda protegida en unidades de ejecución.
- o Modificación puntual nº 2, expediente PO/2011-0055, aprobada definitivamente el 14 de Septiembre de 2012 (BOR 24-9-2012) consistente en la supresión del vial previsto en la UENC-29 y supresión de la unidad de ejecución.
- o Modificación puntual nº 3, expediente PO/2011-0057, aprobada definitivamente el 30 de Diciembre de 2011 (BOR 23-1-2012) consistente en la modificación del régimen de usos de la zona de ordenación nº 2: Residencial densidad media, baja, industria, almacén y naves.
- o Modificación puntual nº 4, expediente PO/2012-0024, aprobada definitivamente el 6 de Julio de 2012 (BOR 23-7-2012) consistente en la supresión de retranqueos en las unidades de ejecución UE24-A y UE-24B
- o Modificación puntual nº 7, aprobada definitivamente por el ayuntamiento (BOR 13-12-2015) consistente en la división de la unidad de ejecución UENC-43
- o Modificación puntual nº 8, expediente PO/2015/0027, aprobada definitivamente el 26 de Febrero de 2016 (BOR 16-3-2016) consistente en la supresión del vial previsto en las UENC 36 y 39 y supresión de la unidad de ejecución UENC-39

Se han aprobado inicialmente las siguientes modificaciones:

- o Modificación puntual nº 6, de modificación de alineaciones en Avenida de Cameros (BOR 5-12-2014)
- o Modificación puntual nº 9, para delimitación de la unidad de ejecución UE-25 (BOR 16-2-2015)

4.2. Organización administrativa y capacidad de gestión urbana

La corporación municipal está formada por el alcalde y 10 concejales. El presupuesto municipal de 2015 asciende a 3.155.298,89 €. La evolución del mismo en los últimos años es irregular, aunque se aprecia una tendencia ascendente. Los gastos e ingresos por capítulos son los siguientes:

GASTOS		INGRESOS	
Personal	730.906	Impuestos directos	1.214.500
Bienes corrientes y servicios	1.480.342	Impuestos indirectos	30.000
Financieros	19.160	Tasas y otros ingresos	721.366
Transferencias corrientes	32.444	Transferencias corrientes	978.698
Inversiones reales	705.815	Ingresos patrimoniales	113.866
Transferencias de capital		Transferencias de capital	295.000
Pasivos financieros	186.631	Pasivos financieros	
TOTAL	3.155.298,89 €	TOTAL	3.155.298,89



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

FASE: AVANCE
ARQUITECTO: GONZALO LATORRE
FECHA: ABRIL-2016

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Antecedentes y justificación del cumplimiento del artículo 61 de la LOTUR relativo al ámbito del Plan, su contenido y su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y su ámbito:

1.1. Antecedentes

El 30 de Abril de 2010, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Rincón de Soto adjudicó a Gonzalo Latorre Arquitectos SLP el contrato de servicios de redacción de la adaptación del Plan General Municipal a la Ley 5/2006 de 2 de Mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En Agosto de 2010 se redacta y entrega al Ayuntamiento un documento de avance y en Octubre de 2011 se hace entrega del documento completo para su aprobación inicial, que se lleva a cabo por la corporación el 25 de octubre de 2011 (BOR 23-11-2011).

El 3 de Febrero de 2012, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja da traslado de los informes sectoriales recibidos durante el proceso de evaluación ambiental. Cabe destacar dos aspectos con especial trascendencia: La Dirección General de Calidad Ambiental informa sobre la necesidad de realizar un estudio acústico y el Centro de Coordinación Operativa SOS Rioja informa de la necesidad de caracterizar por estudio de inundabilidad las afecciones en el suelo urbano y urbanizable. En el mismo sentido, la Dirección General de Calidad Ambiental señala que debe justificarse la clasificación del suelo realizada en la zona de alto riesgo de inundación del río Ebro en la que se ubican nuevos sectores de suelo urbanizable así como parte del suelo urbano no consolidado.

En relación al primer asunto, en Junio de 2016 se encargó a la empresa especializada Audiotec Ingeniería Acústica SA la elaboración del estudio acústico, que se redactó en Julio de ese año. En cuanto a la segunda cuestión, tras mantener diversas reuniones con los técnicos de SOS Rioja, y con la empresa especializada Nolter Ingeniería y Medio Ambiente SLP, se llega a la conclusión de que resulta innecesaria la redacción de un estudio de inundabilidad, puesto que existen suficientes datos disponibles en el sistema de información geográfica Sitebro de la Confederación Hidrográfica del Ebro. No obstante estos datos suponen la necesidad de revisar el modelo de desarrollo urbano del actual Plan General, reconsiderando la delimitación de los sectores SUD PM y SUD R2, así como de gran parte del suelo urbano no consolidado clasificado al norte de la Avenida de Cameros.

Esta reconsideración del modelo urbano del planeamiento vigente hace necesario proceder a una revisión del Plan General Municipal.

1.2. Ámbito.

El ámbito del Plan General es el término municipal de RINCON DE SOTO.

1.3. Contenido del plan.

El vigente Plan General clasifica el suelo en urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (delimitado y no delimitado) y suelo no urbanizable (especial y genérico). Define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, como son las redes de comunicación, infraestructuras y sistema general de espacios libres públicos y establece las determinaciones orientadas a promover el desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, mediante la gestión por unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y mediante la delimitación de sectores y posterior redacción de planes parciales en suelo urbanizable.

1.4. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial.

En la redacción del Plan se han tenido en cuenta los Instrumentos de Ordenación Territorial, concretamente, las Directrices de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante NUR) y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR).

2. OBJETIVOS.

Justificación del cumplimiento del artículo 62 de la LOTUR relativo a los objetivos específicos del Plan en suelo urbano, no urbanizable y urbanizable:

2.1. Suelo urbano.

2.1.1. Ordenación

El planeamiento vigente ordena el suelo urbano en 15 zonas de ordenación calificándolas con un uso o usos pormenorizados:

- Residencial genérico A1, densidad media A2 y densidad baja A3 **1**
- Residencial genérico A1, densidad media A2 y densidad baja A3 **2**
- Residencial genérico A1, densidad media A2 y densidad baja A3 **3**
- Residencial genérico A1, densidad media A2 y densidad baja A3 **4**
- Residencial densidad media A2 y densidad baja A3 **1**
- Residencial densidad media A2 y densidad baja A3, industria, almacenes y naves **2**
- Residencial densidad baja A3 **3**
- Residencial densidad baja A3, industrial, almacenes y naves **4**
- Complementario de la vivienda
- Otros usos residenciales. Establecimientos públicos
- Industria, almacenes y naves
- Dotacionales públicos y privados
- Zona libre de uso y dominio público
- Zona libre de uso y dominio privado
- Plazas y viario

Para adaptar el PGM a la Ley 5/2006 no resulta necesario modificar la ordenación en suelo urbano, ni en cuanto a usos ni en cuanto a volumetría o alineaciones. La revisión, por el contrario, supone el cambio de clasificación, por riesgo de inundabilidad, de una considerable superficie de suelo urbano (aproximadamente 19 Ha), situada en la zona norte del núcleo. En su mayor parte se trata de suelo urbano no consolidado, incluyendo las unidades de ejecución UENC-0, 1, 2, 3-A, 3-B, 4-B-3, 6, 7 y 28.

Esta zona está calificada en su mayor parte como residencial de densidad baja, constituyendo la principal reserva de suelo para viviendas unifamiliares del núcleo urbano. Se considera conveniente compensar esta pérdida de suelo edificable con la calificación de nuevos terrenos con este uso, para lo cual se proponen dos emplazamientos: Por un lado, la clasificación como suelo urbano no consolidado del sector SUD R-1, que constituye una isla de suelo urbanizable rodeada de suelo urbano y por otra parte, la reordenación de la zona noroeste (unidades de ejecución UENC-25-A, 25-B, 26 y 27)

En otro orden de cosas, se propone la simplificación de las zonas de ordenación del planeamiento vigente, de 15 a 12. Esta reducción del número de zonas se realiza definiendo gráficamente el fondo edificable y el número de plantas de las cuatro zonas de uso residencial genérico y simplificando la definición de las zonas de uso residencial de media y baja densidad. Las nuevas zonas de ordenación resultarían las siguientes:

- Residencial B+3
- Residencial B+2
- Patio de manzana
- Unifamiliar B+2
- Unifamiliar B+1
- Unifamiliar - industrial
- Industrial
- Otros usos residenciales. Establecimientos públicos
- Dotacional
- Zona libre de uso y dominio privado
- Zona libre de uso y dominio público
- Plazas y viario

Se han corregido también algunos errores del planeamiento vigente en las alineaciones en Avenida de Cameros y en la calle de los señores de Torres (modificación puntual nº 6), en la calle Julio Pernas (modificación puntual nº 10). Se ha suprimido el vial previsto entre la avenida de Aldeanueva y el camino de las piscinas (modificación puntual nº 8) y se ha delimitado la zona de equipamiento existente en la avenida de Cameros (modificación puntual nº 5)

Por último, se ha procedido a grafiar algunas promociones de viviendas que no aparecían en la cartografía, conforme a los datos obtenidos en la oficina virtual del catastro. Entre otras, se han incluido los conjuntos residenciales de la calle River Ebro, Avenida de Aldeanueva, calles Goya, Velázquez y Murillo, calle Gregorio González y calle Arboleda

2.1.2. Gestión

El planeamiento vigente delimita 15 unidades de ejecución en suelo urbano consolidado y 52 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. Para adaptar el planeamiento a la Ley 5/2006, las primeras deben suprimirse, puesto que esta Ley no permite delimitar unidades de ejecución en suelo urbano consolidado. En cuanto a las segundas, en el documento de adaptación se procedió a calcular su aprovechamiento medio y la evaluación económica de la implantación de servicios y obras de urbanización, conforme al artículo 65 de la L.O.T.U.R.,

La modificación del Artículo 124 de la LOTUR por la Ley 13/2013 de 23 de Diciembre permite clasificar suelo urbano no consolidado sin delimitar unidades de ejecución, posponiendo esta delimitación a una etapa posterior a la aprobación del planeamiento. Esta posibilidad permite una mayor flexibilidad en la gestión y puede resultar especialmente interesante en el caso de Rincón de Soto, donde existen amplias zonas de suelo urbano no consolidado con numerosas unidades de ejecución delimitadas, lo que ha supuesto a menudo un freno al desarrollo urbano: Algunas de estas unidades no son independientes, debiendo esperar sus propietarios al desarrollo de otras para conectarse a la trama urbana y a los servicios y en otras el excesivo número de propietarios impide un acuerdo para la gestión.

Es por ello que en la presente revisión se propone una reconsideración más profunda de la gestión del suelo urbano dividiendo el suelo urbano no consolidado (SUNC) en dos sub categorías: SUNC sin delimitación de unidades de ejecución y SUNC con unidades de ejecución delimitadas. En el primer grupo, se incluirían cinco zonas:

- SUNC-1: Zona al noroeste del núcleo que incluye las unidades de ejecución UENC 25-A y parte de las UENC 26 Y 27, además de algunas parcelas que no disponen en la actualidad de servicios urbanos.
- SUNC-2: Situada al noreste del núcleo urbano, incluye las unidades de ejecución UENC 4-B1, 4-B2, 8, 44 y las zonas no inundables de las unidades UENC 5, 6 y 7
- SUNC-3: Comprende la totalidad de los terrenos de uso industrial situados al sur de la carretera nacional N-232, incluyendo las unidades de ejecución UENC 10, 11, 12, 13 y 14.
- SUNC-4: Agrupa los suelos no consolidados situados entre la vía del ferrocarril, la carretera LR-115, el camino de las piscinas y la avenida de Aldeanueva. Se trata de una amplia zona rodeada de suelo urbano consolidado, con vocación claramente residencial, formada por el sector SUD R-1 y las unidades de ejecución UENC 21-A, 21-B, 22-A, 22-B Y 41-B, además de algunas parcelas perimetrales necesarias para la apertura de nuevos viales
- SUNC-5: Situada al oeste de la avenida de Aldeanueva. Incluye las unidades de ejecución UENC 23, 35, 40, 41-A y 42, además de una parcela situada al norte donde está prevista la apertura de un nuevo viario.

En el segundo grupo se mantiene la delimitación de las unidades de ejecución UENC 9, 15, 16, 17, 24-B, 29, 31, 32, 33, 37, 38, 43-A, 43-B (según modificación puntual nº 7) y se modifica la delimitación de la UENC 28, que es inundable, limitándola a lo estrictamente necesario para completar la trama urbana

Por resultar innecesarias, se suprimen las unidades de ejecución UENC 4-A, 18, 19, 24-A, 30, 34, 36 y 39, incluyendo los terrenos que las forman en el suelo urbano consolidado.

2.2. Suelo no urbanizable.

El Plan General otorga a la totalidad del suelo no urbanizable la categoría de "especial protección" y establece las siguientes zonas:

- o Suelo no urbanizable especial de protección a espacios hidrográficos forestales
- o Suelo no urbanizable especial de protección al matorral mediterráneo
- o Suelo no urbanizable especial de protección a la agricultura
- o Suelo no urbanizable especial de protección al crecimiento
- o Suelo no urbanizable especial de protección a las vías pecuarias
- o Suelo no urbanizable especial de protección a las vías de comunicación

Además, se consideran las siguientes afecciones: Carreteras, Lugares históricos o artísticos, Puntos de agua potable y Riberas y cauces

La ley 5/2006 (artículo 45) sólo permite asignar la categoría de suelo no urbanizable especial a los suelos que estén afectados por, al menos, una de las tres circunstancias siguientes:

- a) Que un instrumento de ordenación del territorio o una legislación sectorial lo proteja porque posee unos determinados valores (paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales)
- b) Que esté sometido a riesgos ciertos
- c) Que esté sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público

No se observa la existencia en el término municipal de suelos protegidos por los valores enumerados en el primer apartado. Por el contrario, la mayor parte del suelo incluido en las categorías de protección a espacios hidrográficos forestales, a la agricultura y al crecimiento está dentro de la zona inundable del Río Ebro, concretamente dentro de la lámina de inundación con periodo de retorno de 500 años conforme a la información obtenida en el sistema de información territorial del Ebro (SITEBRO) de la Confederación Hidrográfica del Ebro. En esta zona se encuentran terrenos incluidos dentro del lugar de importancia comunitaria "Sotos y Riberas del Ebro", que deben ser incluidos en una categoría específica. Existe también suelo sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, concretamente las carreteras de la red autonómica LR-115, LR-285 y LR-588, la carretera nacional N-232, la autopista AP-68 y la vía del ferrocarril Castejón - Logroño. Por lo tanto, los únicos suelos que deben clasificarse como no urbanizables de especial protección son los siguientes:

- o Suelo no urbanizable de protección de zona inundable
- o Suelo no urbanizable de protección forestal de riberas
- o Suelo no urbanizable de protección de las vías de comunicación

En el resto del suelo no clasificado como urbano ni urbanizable delimitado deben distinguirse aquellos terrenos que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal, ganadero o con riquezas naturales, que se clasificarán como suelo no urbanizable genérico, del resto, que se clasificará como suelo urbanizable no delimitado. Entre los primeros, debemos distinguir la zona situada al sur del Canal de Lodosa, que ha sido considerada como paisaje agrario de interés en el documento de aprobación inicial de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja debido a los numerosos viñedos existentes. Del mismo modo, se identifica la existencia de masas forestales de matorral mediterráneo. El suelo a clasificar como no urbanizable genérico es el siguiente:

- o Suelo no urbanizable genérico de protección agrícola
- o Suelo no urbanizable genérico de protección forestal

Se consideran las siguientes afecciones: Lugar de Importancia Comunitaria (Sotos y Riberas del Ebro), Vías de comunicación, Captación y Estación de Tratamiento de agua potable, Yacimientos arqueológicos, Riberas, cauces y aguas, Vías pecuarias (Cañada del Ebro y Pasada de Coscojares), Monte de Utilidad Pública (MUP 208 "Soto Boyal") Líneas de Alta Tensión y Estación Depuradora de Aguas Residuales

2.3. Suelo urbanizable.

El planeamiento vigente delimita 13 sectores de suelo urbanizable delimitado, asignando a cada uno de ellos un "uso dominante":

- o R1: Residencial densidad media A2
- o R2 y R3: Residencial densidad baja A3
- o I1, I2, I3, I4 e I5: Industria general
- o IR1 e IR2: Industria general
- o IMR1 e IMR2: Industria local
- o PM: Residencial genérico A1 (VP)

El artículo 4.1.9 de las normas urbanísticas establece los coeficientes de homogeneización que relacionan los futuros usos pormenorizados en cada sector, coincidentes de forma bastante aproximada con los usos dominantes determinados por el planeamiento vigente.

Conforme al artículo 125 de la Ley 5/2006 el uso característico en el suelo urbanizable estará referido a usos globales (residencial, industrial, terciario...) relacionados entre sí por coeficientes de homogeneización. Debe determinarse además el aprovechamiento medio de cada sector referido a un mismo uso característico, determinando el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado a los efectos del cumplimiento del artículo 127.6 de la Ley 5/2006 (aprovechamiento medio de nuevos sectores en suelo urbanizable no delimitado)

Para resolver las contradicciones existentes entre el planeamiento vigente y la Ley 5/2006 se propone reducir los usos globales a dos: residencial e industrial, con sus correspondientes coeficientes de ponderación, lo que permite el cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable así como la comprobación de que el aprovechamiento medio de cualquier sector no sea inferior en más del 25% del más alto.

El riesgo de inundabilidad hace necesario suprimir dos de los 13 sectores previstos (R2 y PM) y, como se ha expuesto en el apartado 2.1, se propone modificar la clasificación del sector R1, que pasaría a suelo urbano no consolidado. Por otra parte, se propone la delimitación de un nuevo sector de uso residencial (S1) al noroeste del núcleo urbano, para reordenar esta zona y compensar la reducción de suelo edificable por riesgo de inundabilidad, así como agrupar los pequeños sectores industriales previstos al oeste y al este del núcleo, para racionalizar la ordenación y gestión de los mismos, remitiendo a los posteriores planes parciales la división en unidades de ejecución, de forma similar a lo propuesto en el suelo urbano no consolidado. Los sectores propuestos serían los siguientes:

- o S1. Sector residencial de nueva creación, al noroeste del núcleo, que incluye terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado de las unidades de ejecución UENC 25-B, 26 y 27 junto a zonas no inundables contiguas al núcleo con buenas posibilidades de conexión a los servicios y a la trama urbana.
- o S2. Uso industrial. Incluye los sectores SUD I-1, I-2, I-3, IMR-1 e IMR-2, situados al norte de la línea del ferrocarril y al este del núcleo urbano.
- o S3. Uso Industrial. Incluye los sectores SUD IR-1, IR-2 e R-3, situados al oeste del núcleo, entre la carretera nacional N-232 y la línea ferroviaria. Se propone un uso residencial compatible en la zona que limita con el suelo urbano.
- o S4. Se corresponde con el sector SUD I-4 de uso industrial situado entre las carreteras LR-115 y N-232
- o S5. Se corresponde con el sector SUD I-5 de uso industrial al sur de la carretera N-232

3. DETERMINACIONES GENERALES.

Justificación del cumplimiento del artículo 63 de la LOTUR:

3.1. Clasificación y calificación del suelo.

Cuadro de superficies de los suelos clasificados:

Clasificación			Superficie
SUELO URBANO	Consolidado	107,22 Ha	150,68 Ha
	No consolidado	43,46 Ha	
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	53,62 Ha	612,84 Ha
	No Delimitado	559,22 Ha	
SUELO NO URBANIZABLE	Genérico	504,89 Ha	1.242,13 Ha
	Especial	737,24 Ha	
TOTAL			2.005,65 Ha

Zonas de ordenación en suelo urbano:

Zona de ordenación		Superficie
U1	Residencial B+3	4,66 Ha
U2	Residencial B+2	19,67 Ha
U3	Patio de manzana	5,66 Ha
U4	Unifamiliar B+2	20,15 Ha
U5	Unifamiliar B+1	3,75 Ha
U6	Unifamiliar – industrial	5,98 Ha
U7	Industrial	38,25 Ha
U8	Otros usos residenciales. Establecimientos públicos	0,72 Ha
U9	Dotacional	7,37 Ha
U10	Zona libre de uso y dominio privado	2,24 Ha
U11	Zona libre de uso y dominio público	6,28 Ha
	Viario	35,95 Ha
TOTAL		150,68 Ha

Categorías de suelo no urbanizable:

	Zona de ordenación	Superficie
SNUEVC	Suelo no urbanizable especial de protección de vías de comunicación	64,36 Ha
SNUEFR	Suelo no urbanizable especial de protección forestal de riberas	119,99 Ha
SNUEZI	Suelo no urbanizable especial de protección de zona inundable	552,89 Ha
SNUGA	Suelo no urbanizable genérico de protección agrícola	373,06 Ha
SNUGFF	Suelo no urbanizable genérico de protección forestal	131,83 Ha
TOTAL		1.242,13 Ha

3.2. Estructura general y orgánica del territorio.

3.2.1. Cálculo de la población prevista por el Plan.

Según el padrón de 2014, la población actual asciende a 3.755 habitantes. Las parcelas libres en suelo urbano tienen una superficie edificable de 305.494 m². Considerando un habitante por cada 35 m², conforme a la disposición final segunda de la LOTUR, se estima un incremento máximo de 8.728 habitantes, lo que supone una capacidad residencial máxima en suelo urbano de 12.483 habitantes.

En suelo urbanizable, se estima la población en base a la superficie de cada sector y a su densidad, determinada en viviendas por hectárea y considerando 3,5 habitantes por vivienda, conforme a la disposición final segunda de la LOTUR. Se estima una capacidad residencial máxima en suelo urbanizable de 1.276 habitantes y una capacidad residencial total de 13.759 habitantes, tal y como se justifica en el siguiente cuadro:

SUELO URBANO				
	Superficie (m ²)	m ² /m ²	m ²	Nº habitantes
Parcelas libres de edificación				
U1. Residencial B+3	4.748	4,00	18.994	543
U2. Residencial B+2	26.701	3,00	80.103	2.289
U4. Unifamiliar B+2	129.444	1,25	161.805	4.623
U5. Unifamiliar B+1	31.827	1,00	31.827	909
U6. Unifamiliar industrial	25.528	0,50	12.764	365
Población prevista en parcelas libres				8.728
Población empadronada año 2014				3.755
Total suelo urbano				12.483
SUELO URBANIZABLE				
	Superficie (m ²)	Viv/Ha	Nº viviendas	Nº habitantes
Sector S1	68.757	35	241	842
Sector S2	157.225			
Sector S3	82.448	15	124	434
Sector S4	182.760			
Sector S5	45.023			
Total suelo urbanizable				1.276
TOTAL				13.759

3.2.2. Sistema general de zonas libres públicas.

En el planeamiento vigente, el sistema general de espacios libres públicos en suelo urbano tiene una superficie de 62.791 m², lo que supone 5,03 m²/habitante. En suelo urbanizable, el planeamiento vigente prevé una superficie total de 7.560,25 m², lo que supone 5,92 m²/habitante. En ambos casos se cumple el artículo 63.b de la LOTUR

	Sistema general zonas libres públicas			
	Nº habitantes	Superficie (m ²)		m ² /habitante
Sector S1	842	68.757 x 0,05	3.437,85	4,08
Sector S3	434	82.448 x 0,05	4.122,40	9,49
Suelo Urbanizable	1.276		7.560,25	5,92
Suelo Urbano	12.483		62.791,32	5,81
TOTAL	13.759		70.351,57	5,11

3.2.3. Sistema general de comunicaciones.

Se consideran como sistemas generales de comunicación las carreteras autonómicas LR-115, LR-285 y LR-588 carretera Nacional N-232, la autopista A-68 y la línea de ferrocarril Castejón - Logroño. Sus zonas de protección se describen gráficamente en el plano 2 haciéndose referencia a la legislación sectorial de cada uno en el artículo 6.1.9 de las normas urbanísticas

3.2.4. Sistema general de abastecimiento de agua potable.

La demanda de agua potable se estima de acuerdo a lo previsto en el anejo nº 3 Usos y demandas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Ebro 2010-2015 aprobado por Real Decreto 129/2014 de 28 de Febrero. En este caso, para una población estimada menor de 50.000 habitantes, incluidas las necesidades industriales, de servicios y municipales se considera una dotación de 340 litros por habitante y día,

	Nº habitantes	l/día	m3/año
Suelo Urbanizable	1.276	433.840	158.351,60
Suelo Urbano	12.483	4.244.220	1.549.140,30
TOTAL	13.759	4.678.060	1.707.491,90

En la actualidad existe un aprovechamiento de aguas subterráneas otorgado por Resolución de la Confederación Hidrográfica del Ebro el 15 de Junio de 1992 (expediente 1987-P-93). Está situado en la parcela 55 del polígono 1 (término La Recueja) y consiste en un pozo de sección circular de 45 cm de diámetro y 12 metros de profundidad, con un motor eléctrico de 20 CV. El caudal de este aprovechamiento, destinado al abastecimiento de una población de 3.340 personas, es de 304.775 m3/año

El Plan Director de Abastecimiento a poblaciones de La Rioja considera una demanda de 1.613.159 m3/año para el 2010 y de 1.689.855 m3/año para el 2015. Rincón de Soto está incluido en el subsistema Cidacos, que recibirá agua desde la presa de Enciso, de acuerdo con el "Anteproyecto de abastecimiento de aguas a diversas poblaciones de la cuenca del Cidacos".

No se observa, por lo tanto que exista necesidad de realizar otras actuaciones en cuanto al abastecimiento que las ya previstas en el Plan de Abastecimiento. No obstante, como ya se indica en el planeamiento vigente, deberá aumentarse la capacidad del depósito hasta 5.000 m3.

3.2.5. Sistema general de saneamiento y depuración.

El sistema general de saneamiento está formado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales "Rincón de Soto", que recibe las aguas residuales del municipio a través de un colector de hormigón de 600 mm de diámetro. El caudal medio de diseño de la depuradora es 3.850 m3/día, lo que supone 1.405.250 m3/año, por lo que sería necesaria una ampliación hasta 1.750.000 m3/año para soportar las demandas previstas en el Plan General Municipal

3.3. Dotaciones.

Se representan gráficamente en el plano de ordenación. Se relacionan a continuación, distinguiendo su carácter público o privado:

	Carácter	Superficie
Ayuntamiento	Público	543 m2
Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel	Privado	1.036 m2
Casa de Cultura	Público	400 m2
Centro de la Tercera Edad	Público	384 m2
Colegio Público Infantil González Gallarza	Público	10.153 m2
Cine Avenida	Privado	487 m2
Guardería Municipal Príncipe Felipe	Público	2.436 m2
Centro de Salud	Público	404 m2
Cementerio	Público	7.440 m2
Parcela polígono Martín Grande	Público	1.130 m2
Parcela libre en calle Miguel Servet, 24	Público	965 m2
Instalaciones deportivas	Público	39.151 m2
Subestación eléctrica	Privado	1.711 m2
Centro ocupacional	Público	7.019 m2
Servicios municipales Avenida de Alfaro	Público	255 m2
Calle Señores de Torres	Público	37 m2
Calle Celedonio Escalada	Público	152 m2
		73.703 m2

3.4. Protección del patrimonio histórico artístico.

Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés histórico, cultural o ambiental catalogados. Se contemplan en los capítulos IV y V del título III, artículos 3.4.1 a 3.5.22.

3.5. Protección de los valores medio ambientales.

En el apartado 2.2 de esta memoria se han expuesto los criterios de clasificación del suelo no urbanizable conforme a lo establecido en la Ley 5/2006, que, en resumen, son los siguientes:

- Suelo no urbanizable de protección de zona inundable: Se clasifica por el riesgo de inundación, conforme a los datos de Confederación Hidrográfica del Ebro. En la zona existen además valores de tipo agrícola, forestal y ecológicos
- Suelo no urbanizable especial de protección forestal de riberas: Terrenos incluidos dentro del lugar de importancia comunitaria "Sotos y Riberas del Ebro" con valores paisajísticos y ecológicos.
- Suelo no urbanizable de protección de las vías de comunicación: Se clasifica para la protección del dominio público de las carreteras y vía férrea
- Suelo no urbanizable genérico de protección agrícola: El motivo de la clasificación es la protección de los valores paisajísticos de las zonas vitivinícolas existentes en la zona sur del término municipal e incluidos en el espacio de catálogo PA-04 de las Directrices de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja
- Suelo no urbanizable genérico de protección forestal. Se otorga esta clasificación a las masas forestales de matorral mediterráneo existentes en la zona central del término municipal y ya protegidas en el planeamiento vigente.

3.6. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los plazos para la solicitud de licencia de edificación en suelo urbano consolidado se determinan en el artículo 1.3.4 de las Normas Urbanísticas y dependen del uso del suelo:

- | | |
|--|--------|
| ○ En parcelas calificadas como dotación privada | 6 años |
| ○ En parcelas calificadas como industriales, almacenes y naves | 8 años |
| ○ En el resto de los casos de usos privados | 6 años |

Los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en el suelo urbano no consolidado se fijan en el artículo 3.6.2:

- 2 años: UE 9, 15, 16, 17, 24B, 31, 32, 43A y 43B
- 4 años: UE 28 y 37 y SUNC 1, 4 y 5
- 6 años: UE 33 y 38 y SUNC 2 y 3

En los artículos 4.3.9 y 4.1.12 se determinan los plazos en el suelo urbanizable delimitado para la aprobación definitiva del plan parcial y para la constitución de la Junta (sistema de compensación), aprobación definitiva del proyecto de reparcelación (cooperación) y aprobación de la relación de propietarios y bienes afectados (expropiación):

- S1: 8 años
- S2: 16 años
- S3: 12 años
- S4: 20 años
- S5: 24 años

3.7. Señalamiento de circunstancias para la revisión del plan.

Se contemplan en el artículo 1.1.3 de las normas urbanísticas:

4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

Justificación del cumplimiento de los artículos 64 y 65 de la LOTUR:

4.1. Delimitación del perímetro del suelo urbano.

El planeamiento vigente justifica gráficamente la delimitación del suelo urbano conforme a la metodología del anexo nº 3 de las NUR. Considera seis áreas, de las cuales la primera es suelo urbano por disponer de servicios (artículo 41.1.a LOTUR), mientras que en las otras cinco, se justifica la clasificación por ser terrenos integrados en áreas edificadas en más de un 50% de los espacios aptos para ello (artículo 41.1.b LOTUR). En el presente documento se ha revisado la ocupación de las distintas áreas y se ha suprimido el área 3, incorporándola en parte a la 2 y en parte a la 4. Pasan a denominarse con letras y se justifican en su totalidad conforme al artículo 41.b:

Área	Superficies aptas para la edificación (m2)	Superficie ocupada por la edificación (m2)	Ocupación
A	89.904,60	67.689,61	75,29%
B	178.039,07	106.965,96	60,08 %
C	241.738,20	179.217,47	74,14 %
D	186.267,36	132.867,36	71,33 %
E	371.446,83	202.200,14	54,44 %
TOTAL	1.067.396,06	688.940,92	64,54 %

4.2. Asignación de usos, tipologías y niveles de intensidad.

Se identifican gráficamente las zonas de ordenación en el plano nº 3 y se establecen las determinaciones de cada zona en los artículos 3.3.1 a 3.3.12.

4.3. Delimitación de espacios libres y zonas verdes.

Se definen gráficamente en el plano 3. La superficie es de **62.791 m2**.

4.4. Emplazamientos reservados para dotaciones.

Se definen gráficamente en el plano 3 y se relacionan en el apartado 3.3 de esta memoria. Su superficie total es de **73.703 m2**

4.5. Reglamentación detallada de la edificación y el uso del suelo.

Se realiza en el título III de las normas urbanísticas: "*Reglamentación detallada del suelo urbano*"

4.6. Trazado de la red viaria.

Se definen las características del viario en el plano 2

4.7. Infraestructuras.

Se representan las redes de servicios en el plano 5

4.8. Regulación del uso del subsuelo.

No se considera necesario establecer una regulación específica para el subsuelo.

4.9. Aprovechamiento medio y evaluación económica de las unidades de ejecución.

Para la determinación del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución se ha procedido a realizar una medición de la superficie de las parcelas de cada unidad y a la estimación de su edificabilidad. Una vez obtenida la edificabilidad de cada unidad de ejecución, se calcula el aprovechamiento objetivo utilizando coeficientes de ponderación que relacionen los diferentes usos entre sí:

- o Residencial 1,00
- o Unifamiliar 1,25
- o Industrial/patio de manzana 0,70
- o Establecimientos públicos 0,80
- o Zona libre privada 0,10 (sobre la superficie)

Para calcular los coeficientes de ponderación se han analizado los valores de repercusión de diferentes promociones en el municipio y en los municipios limítrofes, obteniéndose los siguientes resultados:

- o Residencial 1.516,00 €/m²
- o Unifamiliar 1.895,00 €/m²
- o Industrial/patio de manzana 1.061,20 €/m²
- o Establecimientos públicos 1.212,80 €/m²
- o Zona libre privada 151,60 €/m²

Por último, para obtener el aprovechamiento medio de cada unidad, se divide el aprovechamiento objetivo por la superficie total de la unidad (incluyendo viales y zonas libres públicas). Para estimar la evaluación económica de cada unidad de ejecución se han utilizado los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja. El coste de la urbanización completa de viales se calcula con la fórmula: $P = M \times 0,25$

Donde M es el módulo de referencia, actualizado periódicamente por el COAR, que en el momento de redacción de este documento asciende a 292 €/m². En base a esta referencia, el coste del viario es el siguiente: $292 \times 0,25 = 73,00$ €/m². Se estima que el coste del acondicionamiento de las zonas libres públicas asciende a un 25% del coste del viario general, por lo que $73,00 \times 0,25 = 18,25$ €/m².

Las características de las 13 unidades de ejecución delimitadas en el PGM son las siguientes:

Unidad de Ejecución	Superficie	Aprovechamiento Medio	Sistema de actuación	Plazo de ejecución	Evaluación económica
UENC9	1.121 m ²	1,87 m ² /m ²	Compensación	2 años	40.406 €
UENC15	7.990 m ²	1,03 m ² /m ²	Compensación	2 años	176.634 €
UENC16	4.689 m ²	1,08 m ² /m ²	Compensación	2 años	103.665 €
UENC17	6.210 m ²	1,13 m ² /m ²	Compensación	2 años	125.165 €
UENC24B	6.707 m ²	0,76 m ² /m ²	Compensación	2 años	154.397 €
UENC28	4.155 m ²	0,88 m ² /m ²	Compensación	4 años	123.936 €
UENC31	2.821 m ²	2,41 m ² /m ²	Compensación	2 años	47.769 €
UENC32	474 m ²	2,20 m ² /m ²	Cooperación	2 años	14.734 €
UENC33	23.494 m ²	0,55 m ² /m ²	Compensación	6 años	326.002 €
UENC37	1.794 m ²	2,59 m ² /m ²	Compensación	4 años	39.076 €
UENC38	32.582 m ²	0,58 m ² /m ²	Compensación	6 años	359.076 €
UENC43A	3.959 m ²	1,03 m ² /m ²	Compensación	2 años	50.274 €
UENC43B	4.245 m ²	0,97 m ² /m ²	Compensación	2 años	67.967 €
TOTAL	100.241 m²				

4.10. Áreas remitidas a planeamiento especial.

No se delimitan áreas remitidas a planeamiento especial.

5. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Justificación del cumplimiento del artículo 66 de la LOTUR:

5.1. Delimitación de su ámbito.

Se delimita gráficamente en los planos 1 y 4.

5.2. Desarrollo de los sistemas de la estructura general.

Se justifican las demandas en el apartado 3.2 de esta memoria y se definen gráficamente los sistemas generales en el plano 7

5.3. Asignación de intensidades y usos globales.

Se definen el uso global, edificabilidad y aprovechamiento en el artículo 4.1.12 de las normas urbanísticas

5.4. Infraestructuras.

Se definen gráficamente las infraestructuras previstas en el plano 7

5.5. División en sectores.

Se delimitan cinco sectores: uno de uso residencial (S1) y cuatro de uso industrial (S2, S3, S4 y S5)

5.6. Aprovechamiento medio.

Para calcular el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, debemos determinar en primer lugar coeficientes de homogeneización de los diferentes usos globales, que, conforme a lo expuesto en el apartado 2.3 de esta memoria son los siguientes: residencial e industrial. Para calcular los coeficientes de homogeneización se han analizado los valores de repercusión de diferentes promociones en el municipio y en los municipios limítrofes, obteniéndose los siguientes resultados: Uso residencial: 1.516,00 €/m² y uso industrial: 1.061,20 €/m²

Los coeficientes de homogeneización determinados en base a los valores anteriores son los siguientes: Uso residencial: 1.00 y uso industrial: 0.70

El aprovechamiento de cada sector se calcula aplicando estos coeficientes:

SUD	Uso global	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ² s	Coeficiente Homogeneización	Aprovechamiento m ² t	
					Medio	Objetivo
S1	Residencial	68.757	0,50	1,00	0,500	34.378,500
S2	Industrial	157.225	0,75	0,70	0,525	82.543,125
S3	Industrial	82.448	0,75	0,70	0,525	43.285,200
S4	Industrial	182.760	0,75	0,70	0,525	95.949,000
S5	Industrial	45.023	0,75	0,70	0,525	23.637,075
		536.213				279.792,900

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado es **0,521794324**, que resulta de dividir la suma de los aprovechamientos objetivos de todos los sectores entre su superficie total

6. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Justificación del cumplimiento del artículo 67 de la LOTUR:

6.1. Criterios para delimitar los correspondientes sectores.

En el artículo 5.1.7 de las normas urbanísticas se detallan los siguientes criterios:

- Superficie mínima: 25.000 m²
- Usos: Residencial e industrial
- Intensidad de uso: 0,50 m²t/m²s en uso residencial y 0,70 m²t/m²s en uso industrial
- Dotaciones y equipamientos: 15% de la superficie del sector, con un mínimo del 5% para zonas verdes y espacios libres de uso público
- Sistemas generales: 5% de la superficie total

Con respecto al planeamiento vigente se considera necesario reducir la intensidad bruta de los sectores industriales (1,00 m²t/m²s) para cumplir el artículo 127.6 de la LOTUR, que impide que el aprovechamiento medio de un nuevo sector sea superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado (0,521794324 m²/m²). De esta forma, y considerando los coeficientes de homogenización definidos en el apartado 5.6 de la memoria:

- Aprovechamiento medio residencial: $0,50 \times 1,00 = 0,50 < 0,52$
- Aprovechamiento medio industrial: $0,70 \times 0,70 = 0,49 < 0,52$

6.2. Previsión de dotaciones de carácter general.

Conforme a lo establecido en el artículo 5.1.4.2 de las normas urbanísticas, se destinará una superficie mínima del 5% a dotaciones de carácter general.

6.3. Señalamiento de usos incompatibles.

Se detallan en el artículo 5.1.7.3 de las normas urbanísticas: "*establos, residencias y cuadras de animales, explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado y cría de especies piscícolas, actividades extractoras y vertederos*"

7. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Justificación del cumplimiento del artículo 68 de la LOTUR:

7.1. Delimitación de su ámbito.

Se define gráficamente el ámbito de cada una de las cinco categorías de suelo no urbanizable en el plano 1

7.2. Régimen de protección de cada categoría.

Se establece en los artículos 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 y 6.1.7 de las normas urbanísticas

7.3. Trazado y características de la red viaria pública e infraestructuras.

Artículos 6.1.9, 6.1.12 y 6.1.13 de la normativa urbanística

7.4. Condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos.

Se regulan específicamente las condiciones de edificación en los artículos 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 y 6.2.4 de las normas urbanísticas

7.5. Condiciones de formación de núcleo de población.

Se define en el artículo 6.1.2 de las normas urbanísticas del planeamiento vigente: "*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 punto c) del artículo 98 de las N.U.R.*"

8. PREVISION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Conforme al artículo 69, se establecen una reserva de vivienda protegida del 30% en la delimitación de nuevos sectores de suelo (artículo 4.1.12)

	Superficie	Viviendas totales		VPO	
	(m2)	Viv/Ha	Nº	%	Nº
Sector S1	68.757	35	241	30	73
Sector S3	82.448	15	124	30	37
TOTAL			365	30	110

Se establece también una reserva del 30% para los nuevos sectores que se delimiten en el suelo urbanizable no delimitado, que no está prevista en el planeamiento vigente (artículo 5.1.7)

9. PROGRAMACION.

Justificación del cumplimiento del artículo 70 de la LOTUR

9.1. Estrategia del desarrollo a medio y largo plazo.

No se incluye en este documento. El documento para aprobación inicial incluirá un Informe de Sostenibilidad Económica, conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

9.2. Actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública.

Se detallarán en el Informe de Sostenibilidad Económica

9.3. Actuaciones de iniciativa particular.

Los plazos para las actuaciones de iniciativa particular (unidades de ejecución y sectores) se establecen en la normativa urbanística:

- Artículo 3.6.2. Plazos para unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado
- Artículo 4.1.12. Plazos para sectores de suelo urbanizable delimitado

10. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

Justificación del cumplimiento del artículo 71 de la LOTUR:

10.1. Evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales.

No se incluye en este documento. El documento para aprobación inicial incluirá un Informe de Sostenibilidad Económica, conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

10.2. Conformidad de otras administraciones.

No está prevista la financiación de actuaciones contenidas en el presente documento por otras administraciones ajenas al Ayuntamiento de Rincón de Soto.

11. CATALOGO.

Justificación del cumplimiento del artículo 72 de la LOTUR:

11.1 Medidas de protección de elementos históricos, culturales o ambientales.

Están contenidas en los capítulos IV y V del título III de las normas urbanísticas: "Zonas especiales" y "Ordenanza de edificios de interés y entorno de protección en el suelo urbano". En el catálogo se relacionan 9 elementos, definiéndose gráficamente su situación en el plano 4:

Referencia	Descripción y situación	Grado
PHA-1	Viviendas en calle Charquillo, 5 y 7	III
PHA-2	Viviendas con escudo en calle de la Iglesia, 8 y 10	II
PHA-3	Viviendas con escudo en calle de la Iglesia, 11 y 13	II
PHA-4	Vivienda con escudo en calle de la Iglesia 25	III
PHA-5	Iglesia parroquial de San Miguel	I
PHA-6	Vivienda en calle Primicias, 15	IV
PHA-7	Viviendas en calle Primicias, 17 y 19	III
PHA-8	Viviendas en calle Trinitarios, 22 y 29	IV
PHA-9	Escudo en calle Trinitarios, 25	

El inventario arqueológico de Rincón de Soto consta de siete yacimientos, cuya situación se ha detallado gráficamente en el plano 2:

Número	Yacimiento	Coordenadas	Tipología	Cronología	Polígono (parcela)
125-01	Campanas	4675240 N 0595900 E	Necrópolis	Calcolítico final Bronce antiguo	9(111)
125-02	Martín Grande	4675687 N 0593858 E	Indeterminado	Neolítico Calcolítico	14(92)
125-03	Ermita de Nuestra Señora de Carravieso	4678380 N 0595800 E	Lugar de culto	Moderno Contemporáneo	2(392)
125-A1	Mojón Planilla Alta	4673714 N 0592598 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(178)
125-A2	Mojón Planilla Alta	4673798 N 0592768 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(169)
125-A3	Mojón Planilla Alta	4674000 N 0592662 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(172)
125-A4	Mojón Planilla Alta	4674004 N 0592685 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(170)

11.2. Protección del entorno.

El planeamiento vigente delimita dos entornos de protección en el plano nº 4:

- Zona ambiental de Protección (Z.A.P.)
- Zona Ambiental de Casco Antiguo (Z.A.C.A)

Las actuaciones en estas zonas deberán cumplir con la normativa contenida en el mencionado capítulo V del título III

11.3. Modificación del catálogo.

No se establecen condiciones especiales en el planeamiento vigente, por lo que será de aplicación el artículo 105.3 de la LOTUR: "La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo."

12. DOCUMENTACIÓN.

Justificación del cumplimiento del artículo 73 de la LOTUR:

12.1. Memoria y estudios complementarios.

Se ha sustituido íntegramente la memoria del planeamiento vigente por el presente documento.

12.2. Planos.

Para el presente avance se han elaborado 7 planos.

1. Clasificación del suelo
2. Afecciones
3. Alineaciones y gestión
4. Suelo urbano: ordenación y usos
5. Redes de servicios y edificios fuera de ordenación
6. Consolidación
7. Sistemas generales

12.3. Normas urbanísticas.

Se ha mantenido la estructura de las normas urbanísticas del planeamiento vigente, con las necesarias modificaciones para su adaptación a la Ley 5/2006, que han afectado fundamentalmente a los capítulos III, IV, V y VI

12.4. Catálogo.

Se ha actualizado la documentación fotográfica y la relación de yacimientos arqueológicos.

12.5. Programa de actuación.

No es objeto del presente avance

12.6. Estudio económico y financiero.

No es objeto del presente avance

12.7. Evaluación Ambiental estratégica

Ha sido redactado y tramitado de forma paralela, en documento complementario a este.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO

III. NORMATIVA

FASE: AVANCE

ARQUITECTO: GONZALO LATORRE

FECHA: ABRIL-2016

TITULO I. CONCEPTOS GENERALES.

Capítulo I. Preliminares.

Art. 1.1.1. Ámbito territorial y carácter del Plan.

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo y el Informe de Sostenibilidad Económica integran el Plan General Municipal de Rincón de Soto, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Rincón de Soto.

Su actual contenido viene como consecuencia de:

- Revisión del PGM vigente.
- Adaptación a la Ley 5/2006 de 2 de Mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (L.O.T.U.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, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo siguiente. Se estima que su caducidad técnica se producirá en un plazo no superior a dieciséis años. La Revisión del Programa de Actuación se hará como máximo cada diez años.

Art. 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión.

Serán causas suficientes para proceder a su revisión las siguientes:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan.
2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.
3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
4. La modificación del ámbito territorial del Plan.
5. 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.

Podrá modificarse el Plan, sin que haya que producirse 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 del planeamiento vigente, supongan reducción de dotaciones, aumento de edificabilidad o aprovechamiento, etc.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 104 y siguientes de la L.O.T.U.R. en cuanto a su contenido y tramitación.

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 Art. 58 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 en 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. 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 de equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en el artículo 1.1.8 de este capítulo (Definiciones).

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 cual es la correcta, 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 aquellos aspectos no previstos en las presentes Normas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.).

Art. 1.1.7. Concreciones.

En Suelo Urbanizable Delimitado se establecen los Sectores y sus determinaciones globales, como asignación de usos dominantes, aprovechamiento y, en general, todo lo necesario para permitir la redacción de Planes Parciales, que son los documentos adecuados para su concreción.

En Suelo Urbanizable No Delimitado, el Plan General Municipal determina los criterios para la posterior delimitación de Sectores.

Art. 1.1.8. Definiciones.

Alineaciones Exteriores.

Pueden ser alineaciones de parcela o de edificaciones, pudiendo ser coincidentes.

Las alineaciones exteriores de parcela definen los límites entre las parcelas de dominio privado y los espacios libres, vías, calles, plazas, zonas verdes, etc. de uso y dominio públicos.

Las alineaciones exteriores de los edificios, cuando no coinciden con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante o no, con el mismo tratamiento ordenancístico que el de una fachada situada en alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a ésta.

Alineaciones Interiores.

Fijan los límites 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...

Su grado de vinculación queda definido para el Suelo Urbano en el capítulo II del Título III.

Altura de la edificación.

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación al plano horizontal de arranque de la cubierta de un edificio, considerando dicho plano horizontal en la intersección del plano de apoyo de material de cobertura con el de fachada. Si el edificio forma esquina con calles con distinta altura, la altura mayor se prolongará en un frente de 15 m. en la calle de menor altura, no permitiéndose vuelos en la medianería.

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera pública (Suelo No Urbanizable, etc.), la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en planos o ficha se señale otra cosa.

Altura de Plantas.

Se distinguen:

▫ *Altura sobre rasante:*

Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de la planta correspondiente.

▫ *Altura de pisos:*

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

▫ *Altura libre de pisos o plantas bajas:*

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

▫ *Altura libre estricta:*

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielorraso o de decoración existente por debajo del forjado de techo de la misma planta.

Comercio.

Comercio Detallista Tradicional.

Establecimiento especializado en un género determinado, con atención directa del personal.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 200 m² de superficie útil.
2. Con más de 200 m² de superficie útil.

Venta - Exposición.

Comercio detallista que, por las características del género, precisa una gran superficie de exposición a pesar de suponer una frecuencia escasa de público. (Muebles, vehículos, instalaciones sanitarias, materiales de construcción...)

Autoservicio.

Establecimiento en el que el cliente selecciona y traslada personalmente la mercancía hasta su pago en caja única. Cuenta con medios auxiliares (cesta o carrito) exclusivamente en el interior del establecimiento. Si hay secciones con atención directa por el personal, tendrán una presencia minoritaria.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 200 m² de superficie útil.
2. De 200 a 500 m² de superficie útil.
3. De más de 500 m² de superficie útil.

Establecimiento por Secciones.

Instalación comercial que vende géneros diferentes, organizados por secciones con caja independiente y atención directa del personal. Si hay secciones en autoservicio, tendrán una presencia minoritaria. No cuenta con facilidades de porte de la compra (carrito).

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 2.000 m² de superficie útil.

Cash And Carry.

Autoservicio al por mayor con venta exclusiva a minoristas.

Se consideran las siguientes categorías:

1. Hasta 500 m² de superficie útil.
2. Con más de 500 m² de superficie útil.

Venta Directa en Fábrica.

Parte de una instalación industrial destinada a la venta de la fabricación propia.

Galería Comercial.

Local unitario que alberga establecimientos comerciales detallistas tradicionales que resuelven y gestionan de forma común aspectos como accesos, servicios, espacios de circulación del público, etc.

Centro Comercial.

Edificio unitario o conjunto coherente de edificios que alberga establecimientos comerciales de diversas tipologías que resuelven de forma común aspectos como accesos, aparcamientos, servicios, espacios de circulación del público, etc. Puede incluir actividades no comerciales, como ocio, restauración, espectáculos, etc. aunque predominando aquéllas.

Cota Natural del Terreno.

Se define como tal el estado altimétrico de un predio en el que no se hayan efectuado movimientos de tierra artificiales (terraplenado, desmontes, perforaciones, etc). Si se hubieran ejecutado tales intervenciones, cota natural sería la del terreno en sus condiciones primitivas.

Cuerpo constructivo independiente.

Se entiende como tal la construcción que tiene una independencia estructural y tipológica respecto a sus contiguas, aun compartiendo el mismo edificio o parcela.

Densidad.

Es la relación entre la cifra de viviendas de una Zona o Sector respecto de su superficie. Se expresa en vivienda por hectárea (Viv/Ha).

Edificabilidad bruta de edificación.

En m^2/m^2 suelo. El índice de intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie total de suelo (en m^2s) del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado. La edificabilidad de las parcelas de carácter público resultantes del desarrollo no computarán dentro de este índice.

Edificabilidad neta de edificación.

En m^2t/m^2 suelo. El índice de intensidad neta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (m^2t) y la superficie de suelo (en m^2s) de la parcela en cuestión comprendida entre las alineaciones exteriores en Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, una vez efectuadas las correspondientes cesiones obligatorias.

Edificio exclusivo.

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

Edificación existente (EE).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este Plan General Municipal, sin interés arquitectónico, histórico, artístico, etc., y que no se encuentra en situación de Fuera de Ordenación, señalado como tal en planos. Los edificios que se indican expresamente en la Documentación Gráfica podrán sustituirse por otro de igual altura, con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Edificio Fuera de Ordenación.

Se estará a lo señalado en el Art. 101 de la L.O.T.U.R. y Disposiciones Transitorias recogidas en la Normativa Urbanística para cada clase de Suelo, de conformidad con lo recogido en el apartado 2 del citado artículo.

Edificio independiente.

Se entiende como tal la construcción que cuenta con un acceso unitario al que se adjudica número de policía exclusivo. Supone una cierta independencia funcional y estructural, aunque puede tener ciertos servicios y elementos comunes con otros edificios (sótanos, instalaciones, etc).

Envolvente real 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 a 70 % desde los bordes de los aleros limitados por un plano horizontal situado a 4,50 m. sobre la cara superior del alero.

Fondo

Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación marcada por el planeamiento.

Parcela.

Es la unidad de edificación, 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 edificación 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.

Potencia.

Se entiende por potencia instalada, la suma total de la potencia de todas las máquinas o elementos dinámicos que intervienen de manera terminante en el proceso industrial o en el proceso específico de la actividad. Quedan excluidas del cómputo, todos aquellos elementos que no sean necesarios para el desarrollo de la actividad, pero redundan en una mejor comodidad de los operarios o del público como pueden ser: calefacciones, aire acondicionado, ascensores, etc.

Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales. Para los terrenos que carecen de contacto con la vía pública, o los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referido a la urbanización interior o a la cota natural del terreno.

Rasante de Referencia (Plano).

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre el plano rasante transversal medio de un solar, o porción del mismo. Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 3,25 m.

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 sea mayor que 3 m.

Rasante Transversal Medio (Plano).

Es la materialización en el interior de un solar de los puntos considerados como de cota 0. Se atenderán a los siguientes criterios generales:

- A. Cuando hay solares colindantes con planos rasantes a cota inferior y con fachada interior susceptible de apertura de huecos, se considerará como rasante la de los colindantes en una distancia equivalente a la diferencia de cotas de las rasantes más cuatro metros, como mínimo.
- B. No podrán superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 m. Se determinará según la siguiente casuística:

1. Solares que recaigan a una sola calle:

El plano rasante transversal medio será el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Puede haber varios planos, correspondientes a tramos distintos de la rasante longitudinal, o al cumplimiento de los criterios generales.

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 tal forma que la superficie de la porción 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 en cuanto a zona, pero con 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 haya varias zonas sucesivas entre las calles.
Se podrá optar entre adjudicar a cada zona intermedia 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.

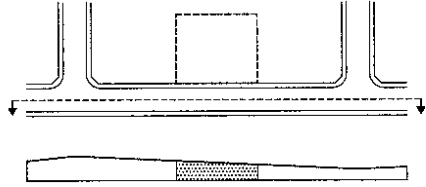
3. Solares que recaigan a dos calles concurrentes (solares de esquina)

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. Se entenderá como lindero interior el opuesto al punto de aplicación.

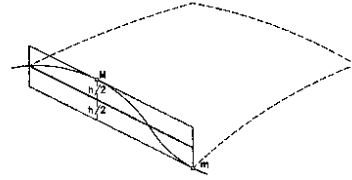
4. Solares que recaigan a una sola calle y camino o borde sin rasante oficial.

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.

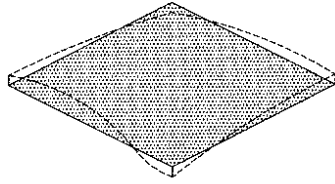
RASANTES



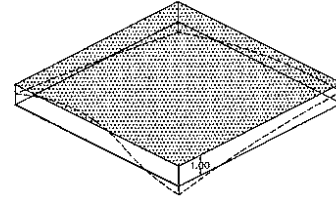
RASANTE OFICIAL



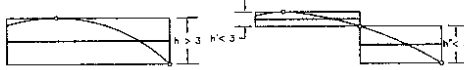
RASANTE LONGITUDINAL MEDIA



PLANO RASANTE TRANSVERSAL MEDIO



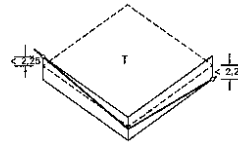
PLANO RASANTE DE REFERENCIA



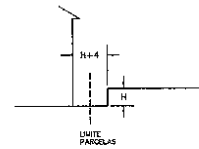
NO

SI

DIVISION EN TRAMOS PARA EL CALCULO DE LA RASANTE LONGITUDINAL MEDIA



RELACION ENTRE PLANO RASANTE TRANSVERSAL MEDIO Y RASANTES OFICIALES



CASO DE COLINDANTES CON POSIBLES APERTURAS DE HUECO



SOLARES ENTRE DOS CALLES

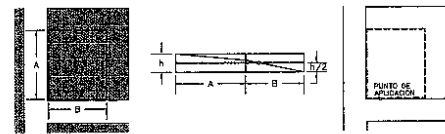
SOLARES CON CAMBIO DE ALTURA EN EL PLAN

SOLARES CON ZONAS SUCESIVAS ENTRE LAS CALLES

SOLARES ENTRE DOS CALLES

SOLARES CON CAMBIO DE ALTURA EN EL PLAN

SOLARES CON ZONAS SUCESIVAS ENTRE LAS CALLES



SOLARES EN ESQUINA

Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior de la parcela y la alineación exterior de los edificios, cualquier cuerpo volado (tribunas, balcones o voladizos), excepto el alero o cualquier cuerpo bajo rasante. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótano.

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

- S La cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano rasante de referencia y el transversal medio.
- S Cuento con iluminación y ventilación natural.
- S Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto para los distintos usos.

Las partes del local que no cumplan las tres condiciones, se considerarán sótano o planta baja, según el caso.

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 (si procediese), 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.

Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante transversal media de un solar.

A los efectos de esta definición debe entenderse como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

Superficie de ocupación o porcentaje de ocupación.

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea. De esta superficie se excluyen los vuelos permitidos por ordenanza.

Superficie de techo edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasantes, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven.

Respecto a las superficies abiertas o semiabiertas, se computarán con los siguientes criterios.

A. Vuelos. Además de los cerrados, 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 los situados a menos de 60 cm del vuelo).
- 50% cuando no tenga paramentos laterales.

B. Plantas bajas. No computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes enumerados en el artículo 3.2.6, 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.

Superficie de techo edificable máxima.

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y altura máxima de la edificación, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le permite el Plan, y descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en el Plan. En donde se señala intensidad o edificabilidad, se calcula multiplicando ésta por la superficie de suelo, según el tipo de intensidad o edificabilidad de que se trate.

Superficie total de una actividad.

Se entiende por superficie total la ocupada por una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

Superficie útil de una actividad.

Se entiende por superficie útil la ocupación por la actividad objeto de licencia, excluyéndose las oficinas auxiliares, almacén y los servicios propios del personal, siempre que todas ellas estén separadas de manera permanente de aquélla.

Superficie utilizable bajo cubierta.

Se considera como tal, la superficie de planta bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m.

Uso dotacional privado: Servicios.

Se entienden como comprendidas en dicho uso las siguientes actividades:

1. Las instalaciones de compañías suministradoras de energía y comunicaciones (Electricidad, Gas, Telefónica, etc...).
2. En zonas de uso dominante industrial o residencial, complejos cuya finalidad específica sea la prestación de un servicio a la zona o polígono.
3. Las propias de las Corporaciones de Derecho Público (Cámaras, Colegios Profesionales ...) y Asociaciones Profesionales (Sindicatos, Federaciones Empresariales...).

No tienen el carácter de uso dotacional privado los hoteles, las estaciones de servicio y, en general, las que correspondan a otros supuestos ya establecidos en la Tabla de Coexistencia de Usos.

Las oficinas, agencias bancarias y hostelería, podrían admitirse siempre que estén incluidas en un complejo del tipo 2 con uso dominante industrial y su actividad tenga directa relación con la prestación general de servicios a la zona.

Unidades.

De potencia: Se utilizará el Caballo de Vapor (CV).

Volumen Existente (VE).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este Plan General Municipal y en el que, por su carácter arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, interesa mantener su volumen actual, así como los elementos que le confieren dicho carácter.

Zona Ambiental de Casco Antiguo (ZACA).

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se consideran aquellas zonas que por su parcelario, tipología, etc., constituyen ámbitos que requieren un tratamiento y protección específica.

Zona Ambiental de Protección (ZAP).

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se consideran aquellas zonas que se encuentran dentro de la influencia de algunos elementos o bienes catalogados que procede proteger su entorno.

Art. 1.1.9. Competencia.

El desarrollo del Plan General Municipal 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. 1.1.10. Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial o de desarrollo.

No obstante lo anterior, 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. 1.1.11. Planes Parciales.

1. 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 1.1.21.
- Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras a que se refiere el Artículo 58 de la L.O.T.U.R., deberán someterse a las determinaciones del citado planeamiento de desarrollo.

2. Planes de Iniciativa Particular.

Salvo que se indique lo contrario en el artículo 4.1.12, los particulares pueden solicitar autorización previa para la redacción del planeamiento parcial de los Sectores Delimitados, en plazos coherentes con las previsiones del artículo 4.3.9.

- 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 Art. 94 de la L.O.T.U.R., recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y las Unidades Técnicas Municipales.
- Presentado el Plan Parcial en el Ayuntamiento, las unidades correspondientes examinarán 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 1.1.21, punto 2.b. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.
- Las condiciones del Suelo Urbanizable No Delimitado se señalan en el Título V.

Art. 1.1.12. Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 80 de la L.O.T.U.R., con las limitaciones y condiciones expresadas en dicho artículo.

Podrán concretarse en Suelo Urbano por el propio Plan General Municipal 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.

Art. 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán, acompañando a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de 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. 1.1.14. Planes de Reforma Interior.

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior que autoriza el Art. 78 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 Art. 78.2 de la L.O.T.U.R., aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan General Municipal. Estas operaciones podrán llevarse a cabo modificando previa o simultáneamente el Plan General Municipal, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios, sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Art. 1.1.15. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales, así como de los Planes Especiales y Planes de Reforma Interior que se pudieren delimitar en el futuro, 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, salvo que en el Art. 4.1.12 se señale otro plazo.

Podrá establecerse un plazo mayor para los Planes Especiales y 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. 1.1.16. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art.122 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 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 las medidas y proporciones siguientes:

- En calles de más de 15 m de anchura: dos quintos de la anchura total de la calle entre alineaciones, con una anchura mínima de acera de 2,25 m.
- En calles que puedan superar los 20 m en desarrollo del planeamiento: dos quintos de la anchura total de la calle, con una anchura mínima de acera de 3,75 m.

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 para cada supuesto, sean asimétricas, de suerte que, al menos en una de ellas, exista la posibilidad de plantar arbolado.

En calles de anchura inferior a 15 m se procurará conseguir un espacio para las aceras no inferior a los 2/7 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. Asimismo, y con carácter excepcional, cuando de la aplicación de esta regla se observare que no pueden ubicarse aparcamientos, o las aceras impidieren la circulación rodada, el Ayuntamiento podrá convertir ese vial en peatonal, con circulación restringida, suprimiendo la obligatoriedad de las aceras.

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en los Art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y a los siguientes criterios de calidad, salvo solución distinta, debidamente justificada y que acepte el Ayuntamiento.

A) Explanación y Pavimentación.

La viabilidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

- 1º) El ancho de los carriles de circulación de vehículos será, en general, de 3 m. El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2 m si el aparcamiento es en línea, y de 5 m si es en batería. La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Carreteras. La de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección Gral. de Carreteras para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.
- 2º) Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1,50 m, las secundarias; y 3 m, las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales. Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean transitables por minusválidos, coches de niños, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.
- 3º) Las aceras y red peatonal se ajustarán, previo hormigonado de las bases, con 15 cm de hormigón en masa de 250 Kg de cemento por m³ y resistencia característica no inferior a 150 Kg/cm². En las zonas de paso de carruajes, se pasará a un espesor de 30 cm de hormigón.
- 4º) El material de acabado de aceras para peatones será de baldosa tomada con mortero de cemento de 400 Kg de cemento por m³ de arena, con pendiente hacia la calzada del 2%. El Ayuntamiento podrá admitir tratamiento inferiores en zonas industriales y podrá exigir un material apropiado en zonas centrales o de carácter monumental.
- 5º) El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas, aceras con calzada o aceras con zona de terraza o verde, será de granito o de hormigón prefabricado, de uno de los tipos homologados.
Su colocación irá precedida de la ejecución de una caja de 10 cm de hormigón en la base y 15 cm hacia el lateral de la acera, como mínimo. El resalto respecto a la calzada será de 15 cm, como mínimo.
- 6º) En zona de garajes, se empleará bordillo achaflanado de 4 cm de altura más 11 cm en plano inclinado.
- 7º) Se admitirán también enlosados para acabado de pavimentación, según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.
- 8º) Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal, con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendiente en laterales de las aceras hacia el bordillo del 2%.
- 9º) Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse de acuerdo con lo previsto en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

B) Abastecimiento y Distribución de Agua.

1) *Viviendas y locales.*

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará debiendo poseer las condiciones sanitarias que marca la legislación vigente y con los siguientes datos básicos como mínimo:

- Zona de vivienda.....210 l/hab/día.
- Zona de comercio y oficinas100 l/hab/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio. El diseño podrá contener depósitos reguladores intermedios, en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso, deberá asegurarse el consumo, como mínimo, de un día, y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir. La red de distribución será lo más mallada o reticulada posible, evitando fondos de saco sin retorno. Estará a un nivel superior de la red de saneamiento y separada de éste. Los depósitos y la red tendrán los dispositivos necesarios para una correcta limpieza y desinfección. El sistema de abastecimiento incluirá las instalaciones necesarias para tratar el agua adecuadamente a la calidad analítica en origen y para mantener su potabilidad en toda la red de distribución. Se estará a lo señalado en la NTE-IFA y normativa sectorial.

2) *Bocas de riego e hidrantes.*

En las nuevas urbanizaciones se deberá disponer de algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales. Para ello se preverán sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para riego de las zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permita la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa. Esto mismo se aplicará en las actuaciones de reordenación en Suelo Urbano, de más de 50 viviendas en bloque o 20 viviendas aisladas o adosadas que cuenten con zona verde o espacio libre, salvo justificación de su inviabilidad.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres, se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir, siendo preceptiva la instalación de riego automático.

Para el riego de las calzadas, se establecerán las bocas de riego suficientes, de acuerdo con la presión de la red, para que, con manguera de 10 m, puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas. En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente.

Se utilizará un hidrante de 100 mm por cada 8 Ha de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Ha en las demás áreas.

Las tuberías de distribución y piezas de empalme será de fundición gris normal o dúctil, fibrocemento o PVC, cumpliendo las especificaciones técnicas al respecto. En la zona de calados y bodegas se aconseja la tubería flexible o con junta flexible.

C) Saneamiento y Alcantarillado.

El saneamiento y el alcantarillado a incluir en los proyectos de urbanización deberá redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento y de las presentes Normas, si bien en las nuevas urbanizaciones o en la sustitución de redes, se deberá instalar una red de saneamiento separativa.

La conexión de los vertidos de las nuevas actuaciones a las redes de saneamiento municipales o a los colectores generales para el tratamiento de las aguas residuales generadas en instalaciones públicas de depuración supondrá la participación del promotor en los gastos de construcción o ampliación de aquéllas. En el caso de optar por la construcción de una instalación independiente, y con el fin de garantizar que la planta se pueda integrar en el servicio público de gestión del Gobierno de la Rioja, se precisa de la participación del Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja en las fases de proyecto y construcción de la instalación, de modo que se garantice que las condiciones de vertido y los costes de explotación sean similares a los del resto de infraestructuras de depuración públicas.

La conducción del efluente final hasta el punto de vertido se realizará, a ser posible, por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición. La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. La separación máxima será de 50 m entre sumideros o pozos de registro. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 0,5% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/seg., si no se justifica el empleo de conductores especiales.

Cumplirán, asimismo, los criterios de diseño y dimensionamiento de las canalizaciones de los apartados de Diseño y Cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA. Se admitirán también, en cualquier caso, aparte de dicha Norma, cálculos específicos particularizados de la red, siempre que vengan indicados expresamente en una Memoria de Cálculo y sean correctos técnicamente, según las indicaciones anteriores.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales será de PVC reforzado, cumpliendo en calidad de material, resistencia y sistema de ejecución de juntas, las disposiciones del apdo. 5.2.2. del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

También se admitirá tubería de evacuación de hormigón en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica, en función del Pliego citado. La ejecución de canalización se efectuará conforme a las indicaciones de la NTE-ISA en sus apartados ISA-8, ISA-9, ISA-10 e ISA-11.

Los sumideros serán de buzón y cierre sifónico. La superficie máxima de recogida de aguas pluviales y de riego será de 600 m² por cada sumidero. Las cámaras de descarga, pozos de registro, pozos de resalte y aliviaderos serán del tipo especificado en las NTE.

Los edificios industriales con vertidos especiales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales y de acuerdo con las instrucciones específicas que le fijen los Servicios Técnicos Municipales.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,30 m de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas, y 0,40 m en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad. Las velocidades oscilarán entre 0,5 m/seg. para hormigón vibrotensado, y 5 m/seg. para el resto de materiales. La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 0,5% y, en todo caso, la que proceda sobre la mínima, para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/seg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 m, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la boca especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m. Asimismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendiente.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y, en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0,5 m³ para las alcantarillas de 0,30 m, y de 1 m³ para las restantes. Se podrá optar por otro tipo de

solución (pozos con llave desagüe), siempre que se justifique y sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales. Estos, excepcionalmente, podrán admitir soluciones o materiales, distintos a los indicados, previo informe favorable y vinculante.

Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan, directa o indirectamente, a la Red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daño, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- 1) Formación de mezclas inflamables o explosivas;
- 2) Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones;
- 3) Creaciones de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones;
- 4) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.
- 5) Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.
- 6) Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que estos vierten.

Se prohíben vertidos, periódicos o esporádicos, cuya concentración, caudal, horario o cantidad horario de polucionantes exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces el valor promedio en 24 horas de las concentración caudal horaria o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados, agotados, procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas tintas, textiles, etc.

No obstante lo expuesto, bajo ningún concepto se podría entrar en contradicción con lo señalado en la Ley 5/ 2000 de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja y el Reglamento de Desarrollo aprobado por Decreto 55/2.001.

D) Energía eléctrica y alumbrado público.

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público de los Proyectos de Urbanización deberá cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

1) *Exigencias fotométricas:*

Niveles de iluminación: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se exigirá como un nivel de 25 lux en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

Uniformidad: En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser propiedad y uso público, se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,66 y extrema de 0,35; y para las vías peatonales, una uniformidad media de 0,50 y extrema de 0,25.

2) *Implantación:*

En las zonas urbanas, se tenderá a la implantación general al tresbolillo o pareadas.

3) *Tipo de Lámpara:*

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público, se exigirá la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia normal de 250 W para las vías rodadas y de 150 W para vías peatonales. Mediante justificación, que deberá ser aceptada por los Servicios Técnicos Municipales, se podrá optar por otro tipo de solución.

4) *Luminarias:*

Deberán cumplir las siguientes condiciones

- Ser de aluminio;
- Ser herméticas;
- Tener cierre de policarbonato en zonas con peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

5) *Soportes:*

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ser de una sola pieza, sin soldadura;
- Estar galvanizados en caliente, con calidad mínima de 520 g/m² en cinc;
- Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3,5;
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

6) *Alturas:*

Las lámparas de 250 W serán de 10-12 m de altura mínima, y las de 150 W podrán ir sobre columna de 5 ó 6 m de altura.

Los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer o admitir otros materiales.

7) *Alumbrado integrado en edificios:*

Se admitirán, debidamente justificados y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8) *Tomas de tierra:*

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9) *Tendido:*

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrá apoyarse en las fachadas.

10) *Cables:*

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, previendo siempre que la baja del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado, hasta una altura de 3 m.

11) *Armarios de distribución de alumbrado:*

Deberán tener cabida para maniobra y medida, y disponer de los mecanismo necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12) *Proyecto:*

Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de las normativas anteriormente citadas, fundamentalmente las exigencias fotométricas.

13) *Suministro de energía eléctrica:*

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, de Logroño, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Los tendidos eléctricos en Suelo Urbano y Urbanizable de Uso Residencial deberán discurrir subterráneos por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras; al cruzar las calzadas, los cables se protegerán con tubos de fibrocemento o similar, embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, Centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 KVA, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz de acoger el Centro de Transformación en las condiciones que, por acuerdo, se determinen. Dicho Centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

E) Red Telefónica y Gas Natural

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los respectivos Servicios de Proyecto de las compañías telefónicas y de gas. La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público. Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes, de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

F) Criterios de diseño sobre plantaciones:

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público, siempre que lo permitan sus dimensiones.

Se deberán plantar especies preferentemente autóctonas, que refuercen el carácter de la zona.

G) Criterios sobre recogida de basuras:

Se estructurará obligatoriamente el sistema comunal de recogida de basuras. Si estas se recogen provisionalmente en recinto dentro de las edificaciones, deberá estudiarse el aparcamiento del auto-camión para el momento de la recogida si es que sobrepasa la distancia de 70 metros. En caso de adoptarse la solución de contenedores fijos en el exterior, éstos deberán estar ubicados de manera que no existan con los aparcamientos de superficie, completos giros y retornos dificultosos.

Art. 1.1.17. 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.

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

Art. 1.1.18. 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 derecho de renovación alguno.

Art. 1.1.19. Sistemas de Actuación.

El presente Plan General Municipal define el sistema de actuación para la totalidad de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y de los Sectores de 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 Art. 131 de la L.O.T.U.R.

Cuando, a iniciativa particular, se proponga un Sistema diferente al de Compensación, 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. 1.1.20. 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, u otras.
- 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 o escasa incidencia de la iniciativa privada; ejemplo significativo de este grupo son las Zonas Ambientales de Protección y las Zonas Ambientales de Casco Antiguo..
- 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. 1.1.21. Actuaciones urbanísticas de iniciativa particular.

1. 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 95 de la L.O.T.U.R., con el grado de precisión que se determine en el punto siguiente. Para cualquier actuación que requiera la comunicación a interesados deberá aportarse la documentación del punto 2.b.
 2. a) Memoria Justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación deberá coordinarse con las disposiciones del Plan General Municipal y Parcial o Especial, si se delimitase su ámbito.
 - b) Relación que detalle nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados, así como de cualquier otro interesado al que legalmente sea necesario notificar, resulta imprescindible para la buena marcha de 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 aun 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 sobre protección al desalojo de residentes de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal. 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 (Junta de Compensación, etc.) y el 150 % el promotor de la obra concreta de urbanización y/o edificación.
 - f) Medios económicos de toda índole. Fundamentalmente, referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.
3. Las actuaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado, además de las prescripciones de los puntos anteriores, cumplirán con lo dispuesto en el Título V.

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo.

Art. 1.2.1. Definición de límites.

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:10.000, y desarrolla el suelo clasificado como Urbano en juego aparte, a escala 1:1.000.

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 ya establecidos por el planeamiento anterior redactado y no aprobado.
3. Infraestructura viaria por ejecutar.

Ante cualquier duda de interpretación de límites, se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Servicios Técnicos.

La representación gráfica varía en función de las distintas formas de presentar los planos, aunque siempre en las correspondientes leyendas pueden identificarse los conceptos que se describen a continuación:

A. Suelo Urbano

Su límite se define con mayor precisión en el juego de planos correspondiente al Suelo Urbano a escala 1:1.000.

B. Suelo No Urbanizable

Las distintas categorías se desarrollan en el Título VI de estas Normas. Se reflejan en los planos a escala 1:10.000.

C. Suelo Urbanizable

Se han diferenciado las categorías de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado; por lo que respecta al primero, se señalan los Sectores que se consideran en ejecución por cumplir las disposiciones legales para ello. El límite de los Sectores de Suelo Delimitado y el de las áreas del No Delimitado figura en los planos a escala 1:10.000 y 1:1.000.

Art. 1.2.2. 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 realicen 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, su ejecución deberá ser garantizada mediante plazos fijados y aval bancario correspondiente al 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 como tal 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. 1.2.3. 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 su consideración como Suelo Urbano, 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. Así mismo, dentro del Suelo Urbano Consolidado se han delimitado Unidades de Ejecución con el fin de que puedan concluirse urbanizaciones incompletas o renovarse. 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. 1.2.4. 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. Se establecen dos categorías:

- Suelo Urbanizable Delimitado;
- Suelo Urbanizable No Delimitado.

- En el Suelo Urbanizable Delimitado, este Plan General Municipal contiene las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas;
 - b) División del territorio en Sectores para el desarrollo de este Plan General Municipal en Planes Parciales o Especiales, según el caso;
 - c) Densidad estimada de viviendas, en función del equipamiento comunitario;
 - d) Disposiciones específicas a las que se condicionan los Planes Parciales;
 - e) Aprovechamiento de cada uno de los Sectores.
- En el Suelo Urbanizable No Delimitado, se determina:
 - a) Su ámbito;
 - b) Criterios para la posible delimitación de sectores, y las condiciones necesarias para incorporarse al desarrollo urbano.

Art. 1.2.5. 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) Incorporarán, preferentemente, al Suelo Urbanizable terrenos previamente clasificados como Urbanizable No Delimitado y 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 del Título V.

En ninguna circunstancia se podrá superar la densidad máxima de 40 viviendas por hectárea en suelos residenciales, salvo que los Sectores sean en su totalidad para protección pública, en cuyo caso la densidad máxima podrá ser de 75 viviendas por hectárea.

Art. 1.2.6. Suelo No Urbanizable.

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable Especial los siguientes terrenos:

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.:

Asimismo, se clasifican como Suelo No Urbanizable Genérico los siguientes terrenos:

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano

Estos motivos de protección pueden ser concurrentes, circunstancia que el sistema de protección establecido en el Plan tiene en cuenta al clasificar las 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 también los espacios protegidos por el mismo.

Los Planes Especiales que pudieren elaborarse en el futuro como complemento, bien a 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. 1.2.7. Régimen de suelo detallado.

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

Art. 1.2.8. 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, expuestos en el artículo 1.2.1.

Art. 1.2.9. Usos Globales.

Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso para el municipio: residencial, industrial, institucional (dotación o equipamiento) y rural (No Urbanizable), definiéndose este último por exclusión respecto de los anteriores y los sistemas generales. Dentro del uso residencial existe la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales, propias de las zonas urbanas centrales. En cuanto a las zonas predominantemente residenciales, se ha distinguido el caso genérico de las de media y baja densidad, admitiéndose en algunas de estas dos zonas el uso de industria, al maceres y naves. Se señalan específicamente las zonas de uso predominantemente industrial, de naves o almacenes. Para las zonas de uso dotacional, en función del tipo dominante de las instalaciones a implantar, se distinguen según los servicios públicos y los usos. También existen dotaciones de carácter privado. Las zonas libres de uso y dominio públicos de cierta entidad, que constituyen los sistemas generales, se señalan en el plano correspondiente de forma esquemática, debiéndose acudir al plano de Ordenación - Usos del Suelo Urbano o del planeamiento parcial para su definición precisa.

Art. 1.2.10. Comunicaciones.

Comunicaciones viarias

El esquema de red básica viaria que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado gráficamente en los planos correspondientes. 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 adimensional, 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, aunque también con un carácter no dimensional y susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.

Comunicaciones ferroviarias

Constituidas por la red de ferrocarril que atraviesa el término municipal.

Art. 1.2.11. Sistema general de espacios libres.

Parques urbanos.

Son 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.

Art. 1.2.12. 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. 1.2.13. 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 red viaria y ferrocarril;
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos y áreas de ocio;
- c) Equipamientos comunitarios.

Solo 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. 1.2.14. 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. 1.2.15. Obtención del suelo destinado a dotaciones públicas.

La Administración actuante podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas por cesión obligatoria, 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 reparcelaciones o proyectos de compensación y sus derechos se adjudicarán en dichos ámbitos.

Las dotaciones locales de Suelo Urbano no incluidas en la Unidad de Ejecución podrán obtenerse por simple cesión, salvo que se considere necesaria la posterior delimitación de una Unidad de Ejecución. En dicho caso, se deberá estudiar la inclusión o no del ámbito en el Suelo No Consolidado.

Art. 1.2.16. 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 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. 1.2.17. 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. 1.2.18. Sistema General de Red Viaria y Ferrocarril.

El Sistema General de red viaria y ferrocarril 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 corresponda, con sujeción a la legislación vigente para el ferrocarril y, según se trate de vías estatales, autonómicas o municipales, en cuanto a la red viaria. Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras y ferrocarriles 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 Delimitado, las indicaciones vinculantes para la redacción del correspondiente Plan Parcial o Especial en que se incluya;
- En Suelo Urbanizable No Delimitado y Suelo No Urbanizable, este Plan General por razones de Ordenación, señala las correspondientes franjas de edificación y afectación, conceptuadas como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección a las Vías de Comunicación", en las que se indica un régimen específico.

Art. 1.2.19. Sistema General de Espacios Libres.

En las áreas de parque urbano, 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 aquéllas. Su altura máxima será de 3 m. Se admitirá un cuerpo singular de hasta 6 m.

Art. 1.2.20. Alcance.

El Plan General Municipal propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En Suelo Urbano, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación, (usos de referencia) se determinan en el juego de planos nº 3. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al artículo 2.2.43.
- En Suelo Urbanizable Delimitado, cada Sector o Zona tiene un uso global o dominante, definido en el artículo 4.1.12. El redactor del planeamiento parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" y las limitaciones del artículo 4.2.1 y siguientes.
- La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas éstas, se hará con la mecánica del punto anterior.
- En Suelo Urbanizable No Delimitado, la definición del uso global de las zonas correspondientes a los Sectores que se delimiten se hará de acuerdo con lo expresado en el Título V de estas Normas. En dicho Título se indica también el régimen de usos aplicable en tanto no se delimiten Sectores de planeamiento.
- En Suelo No Urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones por ser un el suelo protegido.

Art. 1.2.21. Cuadro de afinidad e incompatibilidad.

Se establece un apartado, que se aplica con los criterios del artículo anterior, para el Suelo Urbanizable Delimitado. Cruza usos pormenorizados (o de referencia) situados en la parte superior de la tabla, con usos globales (o dominantes) de los Sectores y Zonas del Suelo Urbanizable, situados en la parte izquierda de la tabla.

Art. 1.2.22. Limitaciones del cuadro.

Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo, imposible de lograr en el marco del Plan General Municipal. Ha de entenderse, pues, como una aproximación suficiente, en la mayoría de los casos. Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que, por su intensidad de uso, supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo el Plan establece, y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente, se redactará un Plan Especial de los previstos en el Art. 78 de la L.O.T.U.R., en el que se determinará en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Art. 1.2.23. Regulación detallada en cada clase de suelo.

Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentra en los capítulos de las Normas que desarrollan cada clase de suelo. En caso de contradicción, prevalecerá lo dispuesto en la Norma específica de cada clase de suelo sobre lo dispuesto en la Tabla. Igualmente, se regulará en ellas la intensidad de los usos compatibles con el dominante, y, en las Normas de Uso, las condiciones que deben darse para que sea posible la coexistencia de usos distintos en una determinada situación.

Art. 1.2.24. Viviendas de Protección Pública.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de lo establecido en el artículo 69 de la L.O.T.U.R. respecto al porcentaje de viviendas de protección pública. Complementará a la iniciativa particular, si es necesario, mediante la formulación de Programas Municipales de Suelo, o cualquier otro método encaminado a este fin. Para ello se establecen las siguientes medidas: En Suelo Urbano Consolidado, no se ha considerado en el Plan General Municipal un uso o calificación específica para ellas o cualesquiera otros regímenes de protección pública; no obstante, los terrenos del patrimonio municipal del suelo en los que el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo del mismo prevea la construcción de viviendas, tendrán el destino previsto en el artículo 181 de la L.O.T.U.R., excepto los que se consideran no compatibles con los fines señalados en dicho artículo, como los siguientes:

- o Los terrenos clasificados como Suelo Urbano con uso Residencial en cualquiera de sus tipologías que tengan atribuido un valor de repercusión en la Ponencia de valores superior al 15% del precio máximo de venta en V.P.O. Régimen General, valores correspondientes a los mismos años de referencia;
- o Cualesquiera otros que, por uso u ordenación urbanística, sean incompatibles con los fines señalados.

En el Suelo Urbano no Consolidado se han indicado que Unidades de Ejecución absorberán las viviendas de protección pública.

En Suelo Urbanizable Delimitado, se han indicado los Sectores que darán cabida a las viviendas de promoción pública.

Capítulo III. Adquisición de facultades urbanísticas.

Art. 1.3.1. Adquisición del derecho a urbanizar.

1. La aprobación definitiva de este Plan determina la adquisición del derecho a urbanizar de los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano.
2. En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, con la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Parcial.

Art. 1.3.2. 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 que, en Suelo Urbano, delimita este Plan, se fijan los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) En Unidades de Ejecución que se fijan posteriormente en Suelo Urbano, o las del planeamiento parcial en Suelo Urbanizable Delimitado, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y coherencia, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1.1.15.
- c) En estos y en el resto de los terrenos, en tanto no se fijan 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. 1.3.3. 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 2.1.10, se considera suficiente para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 1.3.4. Plazos para la solicitud de la 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 6 años
- En parcelas calificadas como industriales, almacenes y naves 8 años
- En el resto de los casos de usos privados 6 años

Los P.E.R.I., Planes Parciales y Unidades de Ejecución podrán proponer, justificadamente, plazos distintos a los generales.

Art. 1.3.5. Adquisición del derecho a edificar.

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

Art. 1.3.6. 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 2.1.5 de estas Normas.

Art. 1.3.7. 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. 1.3.8. Terrenos no edificados y edificados parcialmente.

1. Se consideran terrenos no edificados los siguientes:
 - 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:
 - a) Declaración de ruina.

- b) Puedan considerarse como provisionales por su carácter de permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - c) Que su valor sea inferior al 5% del valor de la parcela en la que se asienta.
 - 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 máxima 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 de intemperie, chatarrerías, etc.) se consideran edificadas a estos efectos.
 4. No se impone un plazo para el cumplimiento del deber de edificar en los siguientes casos:
 - o 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.
 - o Los terrenos incluidos en el apartado 2 de este artículo.

TITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS CLASES DE SUELO

Capítulo I. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Art. 2.1.1. 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. 2.1.2. 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 Normas 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 podrá 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.
6. De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder licencia para usos, obras o instalaciones provisionales, siempre que no supongan dificultad para la ejecución del planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbanizable Delimitado, con las siguientes condiciones:
 - a) Que se entienda justificado el objeto de la licencia y tenga un carácter provisional, deducible de su permanencia limitada en el tiempo y facilidad de traslado a otro emplazamiento.
 - b) Compromiso del propietario de finalizar el uso, retirar la instalación, o proceder a la demolición, cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización, bajo las condiciones indicadas, aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria.

Art. 2.1.3. 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. 2.1.4. 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 Art. 195 de la L.O.T.U.R..

En las zonas afectadas por cauces, manantiales, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro, aplicándose para las servidumbres las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de aguas.

Art. 2.1.5. 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 146 de la L.O.T.U.R..

Art. 2.1.6. Clasificación.

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

A) LICENCIAS PARA OBRAS DE NUEVA PLANTA.

B) LICENCIAS PARA OBRAS DE REFORMA:

Se conceptuarán como tales:

1. 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;
2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio;
3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas;
4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas;
5. 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.

C) LICENCIAS PARA OBRAS MENORES:

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y, especialmente, las siguientes:

1. 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).
2. 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).
 - En edificios colectivos, los que supongan cambio de ubicación o aumento de número de elementos de fontanería (fregaderos, baños...).
3. 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 las aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. 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 cubiertos 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. 2.1.7. 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. 2.1.8. Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando, con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos 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) Copia compulsada de la Escritura de Propiedad del terreno donde se pretende edificar, o documento equivalente que acredite la titularidad, si así lo requiriese el Ayuntamiento.
 - b) Si el solicitante de la licencia no es el titular, documento notarial que acredite su representación.
 - c) 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 aquella 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 con determinación de sus coordenadas U.T.M. referidas a la red básica municipal.

- d) Cuando proceda, documentación referida a la vinculación entre el aprovechamiento que se materializa con la ejecución del Proyecto y el aprovechamiento patrimonializable dimanante de la titularidad del terreno o terrenos afectados.
En cualquier caso, quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que, de acuerdo con los Planes de Ordenación y la legislación vigente, deban ser de titularidad pública.
 - e) 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.
 - f) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
 - g) 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 mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
 - h) 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. Este último aspecto no será necesario en el Suelo No Urbanizable.
 - b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1000, 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. 2.1.9. Modificaciones.

- 1. 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.
- 2. 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. 2.1.10. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras.

- 1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera 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. En actuaciones directas en Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.8, punto 2, apartado d).
 - 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.
 - c) 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.

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 hubiese redactado proyecto por parte de los Servicios Técnicos Municipales 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 deberá 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 considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso, serán de aplicación los plazos establecidos en el artículo 1.3.4, y se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).

3. Se estará a lo señalado en el artículo 1.1.21 en cuanto al depósito o aval bancario.

Art. 2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- c) No ocupar el espacio público colindante, salvo lo dispuesto sobre vallado de protección en el artículo 2.6.2. No se permite por tanto el depósito de materiales, instalación de grúas, elementos auxiliares, etc., en el espacio de dominio público. Los sistemas constructivos de la cimentación se ajustarán también a estos criterios, no tolerándose excavaciones o formación de taludes en terreno público para facilitar las obras, objeto de licencia. En casos justificados y excepcionales, el Ayuntamiento podrá establecer tolerancias al respecto.
- d) 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.
- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo anterior.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
- g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- h) 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. 2.1.12. 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 (ver Art. 2.1.9.) y que están en condiciones de ser utilizadas.
 - b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Art. 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.
 - d) Se aportará copia de la Escritura de Declaración de Obra nueva y, en su caso, División Horizontal.
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 2.1.10, 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. 2.1.13. Documentación de la licencia de obras de urbanización.

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

- a) Plano de situación a escala igual o superior a 1:1.000.
- b) Proyecto técnico (constructivo).
- c) 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) Presupuestos 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. 2.1.14. 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 contenidos en el punto primero de este artículo.
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 1:1.000, 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.
4. Las agrupaciones de parcelas, aunque no necesitan licencia de parcelación propiamente dicha, deben ser comunicadas al Ayuntamiento previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 2.1.15. Movimiento de tierras.

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 1:1.000, 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 de detalle 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. 2.1.16. Actividades previstas en el Reglamento de desarrollo del título I de la Ley 5/2002.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento se acompañarán los exigidos en el articulado del Decreto 62/2006 y que figura como Anexo en esta documentación.

Así mismo deberán obtenerse las 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 la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y Decreto 62/2006 que desarrolla el Reglamento del Título I de la citada Ley y demás legislación aplicable. 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 1:2.000 y 1:5.000
- c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1:200 y 1:1.000, 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 los 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, 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 Cv 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: nº de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.
- k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.

Art. 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades

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 de conformidad con la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y el Decreto 62/2006 que desarrolla el Título I

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.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.1.5 de las presentes Normas, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Art. 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades

De acuerdo con lo señalado en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y Decreto 62/2006 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 la citada Ley y Reglamento, así como demás legislación sectorial complementaria.

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

En los casos de reforma o ampliación la descripción del proyecto técnico no se limitará a la zona ampliada o reformada, debiendo considerar la actividad en su conjunto.

Art. 2.1.19. 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 visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias, por la Alcaldía se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento que por un Técnico al servicio del Ayuntamiento 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 refiere 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.

Todo ello, sin perjuicio de lo indicado en la legislación autonómica, ya citada en artículos precedentes

Art. 2.1.20. Sanciones y Libro de Registro.

Sin perjuicio de lo señalado en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, por parte de la Administración Local deberá tenerse en cuenta que 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:

- Multa
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción
- Retirada definitiva de la licencia concedida

En el Ayuntamiento se llevará un Libro-Registro de Actividades, en el cual constarán no solo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

Art. 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento pero que requieran medidas correctoras

A. 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:

1. 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.
2. Planos. Los de la instalación, con detalle de la potencia en CV, y emplazamiento.
3. Presupuesto. El general de la instalación.

La documentación deberá recoger aquellos aspectos de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, que sean de aplicación. Asimismo, se estará a lo señalado en las disposiciones previstas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

B. 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. Si así fuese, 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 hiciera.

C. OTRAS DISPOSICIONES.

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

Art. 2.1.22. 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 1/1.000 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 existente 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 su caso, 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.

La documentación deberá recoger aquellos aspectos la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja que sean de aplicación.

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. 2.1.23. 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 dirigir las.
2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/1.000.
 - 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) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutaran por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide 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 facultativos 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 el 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. 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la solicitud de licencias para la instalación y funcionamiento 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 coincidentes. 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 150.254 euros, 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.
 - d) 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.
2. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

Art. 2.1.25. 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.
1. 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.
2. 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.
3. 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.
- 4.

Art. 2.1.26. Telecomunicaciones. Estaciones Base, antenas y demás instalaciones.

La instalación de los equipos de telecomunicaciones (antenas de telefonía, Estaciones Base, Estaciones Emisoras, Repetidoras, Antenas de estaciones de radioaficionados, etc.) regulados en el Capítulo VII de este Título II, estará sometida a licencia, con independencia de su ubicación.

Cuando sea necesario la presentación previa del Programa de Implantación a que se refiere el artículo. 2.7.7. de estas Ordenanzas, la licencia municipal para cada instalación individual de la red solo se podrá otorgar una vez presentado el Programa y aprobado conforme a lo dispuesto en los artículos 2.7.8. y 2.7.9. y siempre que se ajuste plenamente a lo dispuesto en el Capítulo VII de estas Ordenanzas y a la legislación competente en la materia que se encuentre vigente en cada momento.

Art. 2.1.27. Licencias de actividad en Suelo No Urbanizable.

Los procedimientos para la petición y tramitación de las solicitudes de licencias de actividad y de obra para las Instalaciones de radiocomunicación de telefonía móvil en Suelo No Urbanizable, serán los previstos en esta sección cuarta.

Art. 2.1.28. Documentación

La documentación que se acompañará a la solicitud de licencia de actividad y de obra para estas instalaciones, de la cual se adjuntarán tres copias, se presentará al Registro General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales Municipales correspondientes.

El contenido de la documentación será el siguiente:

Para la obtención de la Licencia de Actividad.-

- ▶ Proyecto de la instalación realizado por técnico competente, con el siguiente contenido:

Primero:

Datos de la empresa:

- Denominación social y NIF
- Domicilio social.
- Representación legal.

Segundo:

- Proyecto básico, redactado por persona técnica competente con información suficiente sobre:
- Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo y la magnitud de estas.
- Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado.
- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
- Las técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante.
- Los sistemas de control de las emisiones.
- Estudio de impacto ambiental.

Tercero.-

Datos de la instalación: Documento donde se señalen las características técnicas de las instalaciones. Se deben hacer constar los datos siguientes:

- Altura de emplazamiento.
- Áreas de cobertura y superposición de otros emisores conocidos y presentes.
- Frecuencias y potencias de emisión y polarización.
- Modulación.
- Tipos de antenas a instalar.
- Ganancias respecto a una antena isotrópica.
- Ángulo de elevación del sistema radiante.
- Abertura del haz.
- Altura de las antenas del sistema radiante, que no será inferior a 25 metros.
- Tabla y gráfico de densidad de potencia (mW/cm^2 , intensidad del campo magnético (A/m) y del campo eléctrico (V/m) en polarización vertical (v) y horizontal (H) a intervalos de 20 m hasta los 200/500 m según los casos.
- Plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1 :2000 con cuadrícula incorporada. En el plano deben grafarse las infraestructuras que tengan incidencia sobre la evaluación ambiental.
- Plano a escala 1 :200 que exprese la situación relativa a las construcciones colindantes, con alzados o secciones, longitudinales y transversales, que muestren la disposición geométrica del haz emisor y los inmuebles potencialmente afectados.
- Certificado de la clasificación del suelo que ocupa la instalación según el planeamiento urbanístico vigente.
- Planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en w en todas las direcciones del diseño.

- Gráfico de radiación en campo cercano y campo lejano hasta 10 picowatio/cm².
- Justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otras operadoras.
- Memoria.
- Los cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural.
- Justificación de la utilización de la mejor tecnología en lo que se refiere a la tipología y características de los equipos para conseguir la máxima minimización de los impactos visual y ambiental.
- La descripción y justificación de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra descargas eléctricas de origen atmosférico y para evitar interferencias electromagnéticas con otras instalaciones.
- Documentación fotográfica, gráfica y escrita, justificativa del impacto visual, que exprese claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación de ésta : descripción del entorno en el que se implanta, dimensiones, forma, materiales y otras características.
- Deberá de aportarse simulación gráfica del impacto visual.
- Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad.
- Documento que exprese la conformidad del titular del terreno sobre la cual se instalarán las infraestructuras.

Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación de telefonía móvil serán sometidas a informe de los técnicos municipales. El Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración de entes supramunicipales, y de los técnicos que estime oportunos.

El técnico competente en la materia según el apartado anterior emitirá su informe manifestando la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la concesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente.

Para la concesión de la licencia de obras el interesado deberá presentar los documentos en la forma establecida en las Ordenanzas Municipales.

Art. 2.1.29. Distinción de actividades

A los efectos previstos en esta sección y en el Capítulo VII de este Título II, las actividades reguladas se clasificarán en Actividades Tipo 1 y Actividades de Tipo 2.

Son actividades de Tipo 1 las actuaciones que tienen por objeto la instalación de antenas de telefonía de reducidas dimensiones, estaciones de telefonía fija con acceso vía radio, contenedores de nodos finales de redes de telecomunicaciones por cable, antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión, estaciones de radioaficionados y cabinas telefónicas.

Son actividades de Tipo 2 las actuaciones que tienen por objeto la implantación de estaciones base de telefonía, así como aquéllas que tienen por objeto la instalación de los equipos pertenecientes a estaciones emisoras, repetidoras, reemisoras de los servicios de radiodifusión y televisión, así como la instalación de radioenlaces y radiocomunicaciones y la instalación por fachada de cables o canalizaciones.

Art. 2.1.30. Procedimiento según el tipo de actividad.

Las solicitudes de licencia que tengan por objeto la autorización de las actividades de Tipo 1 enumeradas en el artículo anterior se tramitarán mediante un procedimiento abreviado, y en el resto mediante el procedimiento normal.

Art. 2.1.31. Procedimiento Normal.

Las solicitudes de licencia relativas a actuaciones reguladas en esta sección que deban ser tramitadas por el procedimiento normal, similar en cuanto a plazos de resolución al de licencias de obras mayores, estarán acompañadas de la documentación prevista para el procedimiento de licencia de obra mayor y, además, y como mínimo, de la documentación complementaria, que a continuación se señala:

- ▶ Estudio sobre la calificación ambiental que describa detalladamente la posible incidencia de su implantación y funcionamiento en el medio ambiente exterior e interior de las edificaciones y construcciones de su entorno, expresando los siguientes datos:
 - Impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
 - Impactos ambientales producidos por ruidos y vibraciones y por la expulsión forzada de aire caliente o viciado.
 - Certificación que acredite la inocuidad de los efectos electromagnéticos de las instalaciones proyectadas.
 - Acreditación fehaciente del cumplimiento de las normas y directrices dictadas por los órganos competentes de la Administración del Estado en materia de salud ambiental. A estos efectos, se aportará la justificación de la aprobación del proyecto técnico por el Ministerio de Ciencia y Tecnología.
 - Medidas correctoras que se propone instalar para eliminar dichos impactos y grado de eficacia previsto.
- ▶ Documentación gráfica ilustrativa del impacto visual de la instalación desde el nivel de la vía pública y justificativa del emplazamiento y de la solución de instalación elegidos, incluyendo:

- Fotomontajes.
 - Frontal de instalación (cuando sea posible)
 - Lateral derecho: desde la acera contraria de la vía, a 50 m. del extremo de la instalación.
 - Lateral izquierdo: desde la acera contraria de la vía, a 50 m. de la instalación.
 - Si lo estimasen procedente los servicios técnicos municipales, deberá aportarse, además, simulación gráfica del impacto visual desde la perspectiva de la visión del viandante o desde otros puntos.
- Plano a escala adecuada de la ubicación de la instalación y de la traza del cableado (ubicación del mismo en trazados verticales y horizontales) si la instalación se realizase en fachada exterior.

Antes de la puesta en marcha de las instalaciones o equipos de telecomunicación clasificados como actividades calificadas, se solicitará del Ayuntamiento la correspondiente licencia urbanística de funcionamiento.

Art. 2.1.32. Procedimiento Abreviado.

Las solicitudes de licencia relativas a actuaciones reguladas en esta en esta sección que deban ser tramitadas por el procedimiento abreviado, similar en cuanto a plazos de resolución al de licencias de obras menores, estarán acompañadas de la documentación siguiente:

- Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado
- Memoria descriptiva y justificativa de las obras e instalaciones con fotomontajes o simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano.
- Planos, a escala adecuada, de las obras y de las instalaciones, de la ubicación de la instalación en la construcción o el edificio, y del trazado del cableado (ubicación del mismo en trazados verticales y horizontales) si la instalación proyectada fuese a realizarse en la fachada exterior.
- Acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.
- Certificado emitido por técnico competente de la empresa operadora o titular de las instalaciones que justifique la adaptación de las mismas a las normas contenidas en las presentes Ordenanzas y que dichas instalaciones no producen impacto visual.

Se concederá simultáneamente la licencia que autorice las obras y la que autorice la instalación y el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en el documento de la licencia, sin perjuicio de las comprobaciones que la Administración municipal considere procedente realizar en el ejercicio de las facultades de control y disciplina que la normativa vigente le otorga.

Art. 2.1.33. Clasificación.

Se consideran objeto de tramitación especial como actuaciones comunicadas las siguientes solicitudes para obras o actividades:

1. OBRAS EN EDIFICIOS.

1.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN.

En las que concurren las circunstancias siguientes:

- a) No precisen colocación de andamios.
- b) No afecten a edificios catalogados.
Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

1.2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO MENOR:

1.2.1. En viviendas:

Obras de demolición y construcción de tabiques, solados, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior; en las que concurren las circunstancias siguientes:

- a) No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de viviendas. Se acepta, no obstante, la agrupación de dos viviendas contiguas.
- b) No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- c) No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios catalogados.

1.2.2. En locales:

Obras de acondicionamiento menor que no afectan a su distribución interior ni estructura, ni a conductos generales, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la CTE-DB-SI (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.).

1.2.3. Modificación del aspecto exterior:

En actuaciones individuales que impliquen modificación del aspecto exterior de los edificios por encima de planta baja (toldos, rejas, cerramiento de balcones, pinturas parciales, doble acristalamiento o doble carpintería, persianas) en las condiciones del artículo 2.5.3. y con la documentación en él descrita.

Se entenderán comprendidas en este apartado las viviendas situadas en planta baja, viviendas adosadas, y en general, cuando no haya distinción de uso respecto de plantas superiores.

En locales de planta baja estarán comprendidas todas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de los elementos volados, salientes y elementos comunes de la fachada.

En este caso no sería necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.

2. ACTIVIDADES.

2.1. CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIAS VIGENTES:

Siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctoras impuestas.

Están exceptuadas el traspaso de actividades que no reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento.

2.2. CAMBIO DE ACTIVIDAD PARA LOCALES CON LICENCIA EN VIGOR:

Siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:

- El cambio se producirá tan solo entre actividades inocuas o el paso de una actividad reglamentada. a otra inocua.
- La nueva actividad deberá estar permitida en estas Normas.
- El cambio podrá realizarse sin obras, o con ejecución de aquellas para las que se permite el régimen de comunicación.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI.

2.3. APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONALES:

Están exceptuados aquéllos que, necesitando de la instalación de equipos o utillaje especial, deban ser objeto de autorización específica.

2.4. ACTIVIDADES INOCUAS:

Siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no pueda considerarse como actividad, ni precise de medidas correctoras.
- Que no precise obras de adaptación salvo que estas últimas sean de las comprendidas en el apartado 1.2.
- La nueva actividad deberá estar permitida por estas Normas respecto a usos permitidos o tolerados.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en la CTE-DB-SI.

3. OTRAS ACTUACIONES.

3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se altere en ,más de 1 m. la rasante del terreno ni se afecte con las obras a ningún servicio o instalación pública.

3.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior.

3.3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.

3.4. Derribo de edificios de una planta y altura inferior a 4 m. o exentos de una planta.

3.5. Construcción o instalación de barracones de obra en terreno privado.

Art. 2.1.34. Procedimiento.

Las solicitudes relacionadas en el artículo anterior se considerarán como comunicación por parte del particular de la ejecución de la obra o ejercicio de la actividad.

Deberá acompañarse la solicitud con el presupuesto de ejecución material o la documentación precisa que establece estas Normas en función del tipo de obra o actividad. (Proyecto técnico, dirección facultativa, etc.).

Se acompañará de planos de estado actual y de propuesta en los siguientes casos:

1. Obras de reforma que supongan cambios en la distribución, o de ubicación de elementos como fregaderos y sanitarios.
2. Obras de reforma de fachadas de locales en planta baja,.
3. Obras de reforma en portales.

Con la fecha de entrada en el registro del órgano competente para conocer de la actuación, se inicia un plazo de quince días para que el Ayuntamiento notifique al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las Normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate. Transcurrido dicho plazo sin recibir la notificación puede iniciarse la obra o actividad.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias tramitadas por este sistema que vayan en contra de la legislación o planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la indicación municipal antes citada.

Se girará liquidación tributaria por el acto que corresponda.

Capítulo II. Condiciones de uso.

Sección primera: generalidades

Art. 2.2.1. Objeto y alcance.

El objeto de las Normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

A los efectos de regular la coexistencia de usos, se considerará como uso dominante o de referencia el uso específico que se haya asignado en los planes para cada porción del terreno.

Las normas sobre afinidad e incompatibilidad de usos regulan la posibilidad genérica de permitir un uso dentro de una clase de suelo o uso global. Esta posibilidad, en función de la ordenación que los planes establezcan, puede concretarse en parcelas independientes o en coexistencia con otros usos. Las presentes Normas regulan estas situaciones concretas de coexistencia dentro de una misma manzana, parcela o incluso edificación.

Art. 2.2.2. Situaciones consideradas.

Se consideran, a efectos de estas Normas, las siguientes situaciones:

- A. Usos en cuerpo constructivo independiente.
- B. Usos en sótanos.
- C. Usos en semisótanos.
- D. Usos en planta baja o entresuelo.
- E. Usos en planta primera de piso.
- F. Usos en plantas de pisos en general.

Art. 2.2.3. Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

1. Uso Residencial.

Residencial Genérico A1:

- a) Vivienda colectiva.
- b) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- c) Albergues juveniles.
- d) Residencia de ancianos.
- e) Pensiones y casas de huéspedes.
- f) Hoteles y moteles.

Residencial de densidad media A2:

- Vivienda en edificio unifamiliar agrupado (pareado, adosado, en hilera, etc.)

Residencial de densidad baja A3:

- Vivienda en edificio unifamiliar aislado.

2. Uso industrial.

- a) Talleres independientes.
- c) Industria.

3. Automóviles.

- a) Garajes-aparcamiento.

- b) Estaciones de servicio.
- c) Talleres del automóvil.
- d) Cocheras-hangares.

4. Almacenes, distribución.

5. Locales comerciales y tiendas.

- a) Comercio detallista tradicional.
- b) Comercio en autoservicio.
- c) Establecimiento por secciones.
- d) Cash and Carry y venta al por mayor.
- e) Venta directa en fábrica.
- f) Conjuntos comerciales.

6. Oficinas.

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos.

7. Enseñanza.

- a) Guarderías infantiles.
- b) Centros de Enseñanza Obligatoria.
- c) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. Sanidad.

- a) Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
- b) Clínicas, otros centros sanitarios.

9. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

- a) Espectáculos públicos (en edificios o locales).
- b) Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
- c) Establecimientos públicos.
- d) Establecimientos públicos especiales.
- e) Otras actividades recreativas.

10. Religioso.

- a) Templos, Capillas y otros locales de culto colectivo.
- b) Catequesis, pequeñas salas de reunión complementarias, etc.
- c) Comunidades religiosas.

11. Actividades previstas en el Reglamento.

Se considera como un grupo independiente por sus requerimientos específicos, aunque comprende actividades englobadas en otros grupos. Estas actividades, además de cumplir con los requerimientos del grupo en que estén enclavadas deberán ajustarse a los señalados para las actividades reglamentadas.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas para las citadas actividades reglamentadas.

Art. 2.2.4. Usos no considerados.

Los usos no considerados en el artículo anterior estarán a lo dispuesto en las Normas sobre Afinidad e Incompatibilidad de usos. Los usos permitidos en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad no incluidos en la relación, se consideran permitidos en la situación A, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección segunda Condiciones específicas.

Subsección primera: Vivienda.

Art. 2.2.5. Definiciones.

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- c) Apartamento: No se considera categoría distinta de la vivienda. Debe cumplir las condiciones de vivienda mínima.
- d) Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida. A tal efecto, no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

Art. 2.2.6. Condiciones.

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 cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros 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 cuatro y medio 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 tres metros como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

Art. 2.2.7. Programa mínimo.

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.

Art. 2.2.8. Dimensiones.

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 (Decreto 51/2000, de 4 de octubre de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda) o legislación que la sustituya.

Art. 2.2.9. Secado de ropa.

Deberá resolverse para cada vivienda el secado de ropa por uno de los métodos siguientes:

- Tendaderos en patio de parcela interior;
- Tendaderos recayendo a patio de manzana cuando en ésta la tipología sea de manzana cerrada;
- Tendaderos 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.

Cualquiera de los métodos descritos se resolverá individualizadamente por vivienda, admitiéndose soluciones colectivas.

La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo equivaler como mínimo a la de 7,50 m lineales de cuerda para las viviendas de 3 o más dormitorios y de 5 m para el resto. Cuando se adopte la solución de recinto tendadero, éste tendrá una superficie mínima de 2 m².

Art. 2.2.10. Basura.

Queda prohibida la instalación de vertederos de basuras así como trituradores de residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Subsección segunda: Otros usos residenciales.

Art. 2.2.11. Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, hoteles y moteles.

Art. 2.2.12. Condiciones.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables. No se permiten dormitorios en situación sótano o semisótano. Tampoco se permiten en dichas situaciones cocinas, comedores, salas de actos y reuniones o locales que constituyan puestos de trabajo no esporádico.

No obstante, se tolerarán en sótano o semisótano los usos enumerados en el párrafo anterior (es decir, cocinas, comedores...) cuando concurren las condiciones siguientes:

- Parcelas con zonificación dotacional pública o privada.
- Tipología en edificación abierta, presumiéndose tal condición en los supuestos en que el índice de edificabilidad de la parcela sea igual o inferior a 0,75 m²t/m²s.
- El conjunto de las superficies destinadas a los usos tolerados descritos será, igual o inferior al 15% de la superficie total construida en la parcela (sumando a tal efecto las construidas bajo rasante y sobre ella).
- Deberán cumplirse para tales locales las condiciones establecidas para vivienda exterior en el artículo 2.2.6. 2), considerando como plano horizontal para medir la anchura el situado a 1,80 m por encima del pavimento de los locales.
- Los locales deberán tener salida directa a un espacio exterior seguro, en los términos en que se define en la CTE-DB-SI.

Art. 2.2.13. Equivalencia en viviendas.

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 4 camas.

Subsección tercera: Industria.

Art. 2.2.14. Introducción.

El uso "industria" comprende un conjunto de actividades clasificadas en orden a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones.

El esquema ordenancístico es el siguiente:

- Se clasifican las actividades según sus características.
- Se establecen las condiciones específicas de las distintas actividades.
- En la sección correspondiente a Coexistencia de usos se regulará en qué situaciones pueden ubicarse las distintas actividades.

Esta primera parte supone la inicial aceptación o rechazo de una actividad en una determinada situación. El establecimiento o no de medidas correctoras y su real funcionamiento pueden desvirtuar su carácter inicial; Se aplicarán a estos efectos las condiciones específicas de las actividades recogidas en el Decreto 62/2006 y que figura como Anexo a esta documentación.

Art. 2.2.15. Clasificación (Según Clasificación Nacional de Actividades Económicas).

A) TALLERES INDEPENDIENTES.

A.1) TALLERES DOMÉSTICOS.

- Listado de actividades:
 - Sastrerías y modisterías.
 - Confección manual y familiar de prendas de vestir.
 - Bricolage doméstico.
 - Reparación de calzado.
 - Reproducción de planos y fotocopias.
 - Estudios fotográficos.
 - Talleres y estudios de pintores artísticos.
 - Peluquerías y salones de belleza.
- Superficie útil máxima: 50 m².
- Potencia máxima 2.000 W.

A.2) ARTESANÍA DE SERVICIO.

- Listado de actividades:

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freidura de productos animales y vegetales.
- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolate y confituras.
- Talleres de géneros de punto.
- Talleres de cordaje, soga y cordel.
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Talleres de muebles de madera.
- Talleres de tapizado y decorado.
- Talleres de muebles de mimbre y junco.
- Talleres de accesorios de muebles.
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- Juguetería y artículos de deportes o instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- Tipografías.
- Talleres de composición mecánica.
- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones).
- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, serigrafía (sin medios propios de estampación), galvanotipista, estenotipia y grabados.
- Talleres de encuadernación.
- Estudios y laboratorios fotográficos.
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Talleres de armería.
- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- Talleres de construcción de material eléctrico de telecomunicaciones y transmisión y cinematografía.
- Reparación de bicicletas.
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Talleres de relojería.
- Talleres de joyería y platería.
- Talleres de instrumentos de música.
- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.
- Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

- Superficie útil máxima: 200 m².
- Superficie total máxima: 400 m².

A.3) TALLERES DE SERVICIO.

- Listado de actividades:
Las mismas que en artesanía de servicios.
- Superficie útil máxima: 500 m².

B) INDUSTRIA.

Se incluyen en este uso de industria las actividades del listado que se enumera a continuación, así como los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados.

- Mataderos en general (incluso de aves y similares).
- Industrias de enfriamiento, congelación y desecación de carnes y despojos.
- Fábricas de embutidos y productos conexos (conservas de carnes).
- Fábricas de conservas de aves y caza.
- Industrias de elaboración de tripas.
- Instalaciones para la primera fundición de sebos en bruto.
- Industrias de concentración y pasterización de leche (centrales lecheras).
- Industrias de fermentación de la leche y productos dietéticos lácteos.
- Fabricación de quesos, nata y mantequilla.
- Fabricación de helados y sorbetes de todas clases y fábricas de hielo.
- Industria de conservación y envase de frutas y legumbres.
- Conservación y envase de pescados y mariscos.

- Elaboración de productos de molino (granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias).
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc. y freidurías de productos animales).
- Fábricas y refinerías de azúcar (incluso cortados y estuchados).
- Elaboración de productos derivados del cacao (chocolates y confituras).
- Fabricación de aceite de oliva, margarinas y grasas concretas; extractos y condimentos.
- Pastas para sopa, café y sus sucedáneos.
- Elaboración de piensos compuestos, preparación de huevo en polvo; levadura prensada y en polvo.
- Fabricación y rectificación de alcoholes, y elaboración de bebidas espirituosas.
- Industrias vinícolas y sidrerías.
- Fabricación de cerveza y malta.
- Fabricación de bebidas analcohólicas, y aguas gaseosas.
- Industria del tabaco.
- Preparación, hilado, tejido y acabado de textiles, incluso teñido y estampado.
- Fábricas de géneros de punto.
- Fábricas de cordaje, sogas y cordel.
- Fabricación de linóleo, cuero artificial y telas impermeabilizadas de esteras y alfombras de paja y esparto, de fieltros, de guata, borras, entretelas y demás rellenos para tapicerías y otros usos, industrias de regenerado y desperdicios de materias textiles.
- Fabricación de calzado, excluido el calzado de goma.
- Reparación de calzado.
- Fabricación de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicio de lavado, planchado, limpieza y teñido.
- Teñido.
- Industrias de primera transformación de la madera.
- Industrias de la segunda transformación de la madera y materiales análogos (pastas, productos sintéticos y embalajes).
- Industrias de tratamiento de la madera (secado, estufado, creosotado, coloración, envejecimiento, inyección, impregnación, etc.).
- Industrias del corcho.
- Fabricación de muebles de madera.
- Industrias del tapizado y decorado.
- Fabricación de muebles de mimbre y junco.
- Fabricación de mamparas, persianas y cierres.
- Fabricación de accesorios de muebles.
- Otras industrias auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
- Fábricas de pasta, papel y cartón.
- Fabricación de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- Tipografías (imprentas).
- Talleres de composición mecánica.
- Industrias de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
- Industrias de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- Industrias de la encuadernación.
- Industrias de la prensa periódica (periódicos, diarios, revistas y anuarios).
- Rodaje de películas cinematográficas.
- Laboratorios cinematográficos.
- Doblaje y sonorización de películas.
- Estudios y laboratorios fotográficos.
- Estudios de radio y televisión y de reproducción fonográfica.
- Tenerías y talleres de acabado.
- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Obtención de caucho, regeneración y aglomerados.
- Fabricación y reparación de neumáticos y bandajes.
- Fabricación de artículos continuos (tuberías, aislamientos, correas, perfiles, hilos, anillos, planchas).
- Fabricación de artículos moldeados.
- Fabricación de artículos por inmersión.
- Fabricación de disoluciones de caucho.
- Cauchutado y plastificado de tejidos.
- Fabricación de calzado y artículos para el mismo.
- Fabricación de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- Fabricación de ácidos, álcalis y sales.
- Obtención de metaloides y gases y electroquímica.
- Fabricación de productos químicos para usos agrícolas, e insecticidas domésticos.
- Industrias química orgánica.

- Fabricación de productos químicos de origen animal y vegetal.
- Industrias de resinas naturales, sintéticas y de materias plásticas.
- Fabricación de explosivos y pirotecnia.
- Industrias colorantes y pigmentos.
- Fabricación de agresivos e incendiarios químicos.
- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales.
- Extracción por disolventes de aceites vegetales de orujos grasos y semillas (pepita de uva, huesos de frutos).
- Obtención de aceites y grasas animales, refinerías y desdoblamientos.
- Fabricación de productos farmacéuticos y reactivos.
- Fabricación de productos aromáticos (perfumería).
- Fabricación de detergentes, jabones y lejías.
- Fabricación de pinturas, barnices y tintas.
- Fabricación de derivados de ceras y parafinas.
- Fabricación de abrasivos y adhesivos.
- Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (productos asfálticos, aglomerados del carbón).
- Fabricación de productos de arcilla para la construcción (tierras cocidas, refractarios, gres).
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- Fabricación de cerámica, loza y alfarería.
- Fabricación de cemento hidráulico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
- Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, y yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
- Industrias básicas de hierro y de acero.
- Industrias básicas de metales no férreos.
- Fabricación y talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- Fabricación de herramientas.
- Construcciones metálicas, calderería y soldadura.
- Fabricación de muebles y utensilios domésticos y de oficina metálicos.
- Fabricación de artículos derivados del alambre, de hierro, de acero y de metales no férreos.
- Industrias de recubrimientos metálicos (incluye el revestimiento metálico de toda clase de objetos y el acabado de superficies metálicas).
- Fabricación de armas e ingenios de fuego.
- Construcción de máquinas generadoras de fuerza motriz (motores, con excepción de los eléctricos).
- Construcción de maquinaria en general.
- Construcción de maquinaria auxiliar de producción mecánica; auxiliar para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de clasificación; para la fabricación de moneda; para la industria fosforera.
- Construcción de máquinas y aparatos para la producción, transmisión y distribución de la energía eléctrica.
- Construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- Construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión cinematográfica.
- Fabricación de lámparas de iluminación.
- Fabricación de acumuladores, pilas y carbones eléctricos.
- Construcción de vehículos automóviles.
- Reparación de vehículos automóviles y de bicicletas.
- Construcción de bicicletas.
- Construcción de aeronaves.
- Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte.
- Fabricación de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Fabricación y reparación de relojes.
- Fabricación de joyas y artículos conexos, platerías.
- Fabricación de instrumentos de música.
- Fabricación de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería" o adorno; e lápices y objetos de escritorio no clasificados en otras agrupaciones.

Se consideran dos niveles de industria: la industria local y la industria general.

B.1)INDUSTRIA LOCAL

Comprende las actividades relacionadas excepto las que, tras la tramitación correspondiente de conformidad con lo señalado en el Decreto 62/2006, tuviesen alguna de las características siguientes, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiental de La Rioja: molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

- Malos olores.
- Ruidos y vibraciones.
- Cuando se produzcan gases irritantes y de mal olor.
- Vertido de aguas residuales.
- Vertido de aguas residuales tóxicas.

- Desprendimiento de gases tóxicos.
- Productos putrefactivos.
- Gases nocivos.
- Aguas residuales tóxicas.
- Aguas residuales contaminadas.
- Desprendimiento de polvo nocivo.
- Posibles lesiones somáticas y genéticas por irradiación o contaminación en el hombre y otros seres vivos.
- Desprendimiento de materiales combustibles.
- Presencia de materias combustibles.

No obstante lo expuesto, en el caso de aquellas actividades que, estando en la relación precedente, se encuentren en funcionamiento o fuesen de nueva implantación, pero con las medidas correctoras precisas y los preceptivos informes favorables de los distintos Organismos Oficiales, el Ayuntamiento, podrá autorizar su instalación o su adaptación y/o reestructuración.

B.2)INDUSTRIA GENERAL

Comprende las actividades relacionadas excepto las que, tras la tramitación correspondiente de conformidad con lo señalado en el Decreto 62/2006, tuviesen alguna de las características siguientes, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiental de La Rioja: insalubres, nocivas y peligrosas, por alguno de los motivos de clasificación ya expuestos para la industria local. Se admiten sin embargo las molestas.

Al igual que en la industria local, podrá permitirse la excepcionalidad descrita en B.1 y en sus mismos términos.

Para ambos niveles, local y general, no se establece limitación de superficie o potencia instalada.

Art. 2.2.16. Modificación de la clasificación.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad en una clasificación determinada, la Administración podrá excepcionalmente considerar a la actividad comprendida en una clasificación inmediatamente inferior.
2. Para ello deberá demostrarse que no se utilizan procedimientos, productos, materias primas y maquinaria que comprometan la adecuación de la actividad a la situación en que se encuentre. Igualmente se adoptarán medidas suplementarias en orden a reservar zonas para carga y descarga, establecimiento de horario para la misma y precauciones especiales para la detección y extinción de incendios.
3. En ningún caso se autorizará el cambio de clasificación a talleres domésticos de actividades incluidas en los demás grupos.

Art. 2.2.17. Condiciones generales.

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establecen en los artículos siguientes: Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- Real Decreto 485/97 sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 486/97 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiental de La Rioja Ley 5/2002.
- Documento Básico de Seguridad contra Incendios de Código Técnico de la Edificación: CTE-DB-SI.
- Normativa para la Protección del Medio Ambiente contra emisión de Ruidos y Vibraciones.
- Normativa del uso del alcantarillado y control de vertidos de aguas residuales.

Art. 2.2.18. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso 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 éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Art. 2.2.19. Evacuación.

Las instalaciones industriales deberán cumplir la Normativa del uso del alcantarillado y control de vertido de aguas residuales. En los casos singulares de instalaciones industriales que por su situación fuera del Suelo Urbano no tienen conexión con la red municipal, se aplicarán las exigencias de dicha Ordenanza a sus efluentes.

Art. 2.2.20. Acceso.

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales, a excepción del portero o vigilante.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la calle para el acceso de vehículos.

Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de zona de descarga citada se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 Kg) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

Subsección cuarta: Automóviles.

Art. 2.2.21. Definiciones.

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

Se consideran "Cocheras y hangares" los lugares destinados a la estancia de vehículos no turismos, relacionados con la explotación de una actividad de transporte de mercancías o viajeros, sí como la de máquinas automóviles como tractores, grúas, etc.

Art. 2.2.22. Condiciones generales.

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de "Garajes-aparcamientos", "Estaciones de Servicio", "Talleres de Automóvil" y "Cocheras hangares" en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiere.
2. Los "Garajes-aparcamiento" y los "Talleres del Automóvil" dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art. 2.2.23. Condiciones de los garajes-aparcamiento

1 Usos permitidos.

- Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garaje-aparcamiento, solo se permitirá en él, los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- Podrán instalarse en el garaje-aparcamiento cuartos trasteros.
- Como anexos se permiten instalaciones de engrase, lavado y talleres de reparación de automóviles, con las condiciones que señalen las Ordenanzas de cada zona. No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garajes establecidos en zonas industriales.
- Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
- A efectos del cómputo de superficie de los garajes, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren los párrafos anteriores.

2 Altura libre.

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

3. Instalaciones.

- 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.

4. Accesos.

- Se tendrá en cuenta para su ubicación los criterios del artículo 2.4.4.
- 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 ó 4 m., según den a calles de más de 15 m. o menores 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.
- El acceso a las vías de circulación cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 2.4.3.

5. Plaza de aparcamiento.

- 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 y que cumple las exigencias del punto 6.
- 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.
- Las plazas no normalizadas especificarán su carácter claramente en el plano de distribución del proyecto, con la leyenda: "Plaza que no reúne los requisitos mínimos exigidos por las Normas Urbanísticas". Dicha especificación se hará constar en las transferencias de propiedad, presentando compromiso del promotor en tal sentido.
- 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 4,05 m.
- Las plazas dobles contarán como normalizadas ambas exclusivamente en el supuesto de viviendas unifamiliares. En el resto de los casos, exclusivamente la exterior, si cumple el resto de condiciones exigibles.

6. Pasillos.

- 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 un ángulo entre 60° y 90° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.
 - b) Aparcamiento con un ángulo entre 45° y 60° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.
 - c) Aparcamiento con un 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) solo son válidos para pasillos de sentido único.
- Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior igual o superior a 4,50 m.
- A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en pasillos de dirección única, y diferenciadas en pasillos de doble dirección. En este segundo caso, se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan de un recorrido superior a 10 m en marcha atrás.
- Las anchuras mínimas han de medirse entre los límites de las plazas o cara más próxima de pilares.
- Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.

7. Condiciones en función de la calificación establecida por el planeamiento.

- 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.
- En zona libre privada, si se hace aparcamiento subterráneo, se desarrollará íntegramente bajo rasante. Se exceptúa en "Residencial de Baja Densidad" la zona señalada en el punto 3.c) del artículo 3.3.2., para la que se permite la situación semisótano.
- El forjado de techo estará calculado para soportar una sobrecarga de uso de 1.000 Kg/m².

8. Rampas y Montacoches.

- 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 sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.
- Cuando existan dos o más plantas, el ancho de las rampas será el correspondiente a considerar la superficie de cada planta y de las que hayan de tener salida por la misma rampa.
- Cuando las rampas del garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Regional sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o

espacio reservado de, al menos 1 m paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje

- 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.

9. Mancomunidad de garajes-aparcamiento.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento de dos o más parcelas, así como las servidumbres de acceso a que se establezcan, si bien la dimensión a considerar será la acumulada por todos los garajes intercomunicados.

Art. 2.2.24. Condiciones de explotación.

Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente cara a su fácil comprobación.

Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Subsección quinta: Almacenes-distribución.

El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.

Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

Subsección sexta. Locales comerciales y tiendas.

Art. 2.2.25. Categorías y definiciones.

El grupo "locales comerciales y tiendas" se desarrolla en las siguientes categorías:

- A) COMERCIO DETALLISTA TRADICIONAL.
 - 1. Hasta 200 m² de superficie útil.
 - 2. Superior a 200 m² de superficie útil.
 - 3. Venta - exposición.
- B) COMERCIO EN AUTOSERVICIO.
 - 1. Hasta 200 m² de superficie de útil.
 - 2. Entre 200 y 500 m².
 - 3. Más de 500 m².
- C) ESTABLECIMIENTOS POR SECCIONES.
 - 1. Hasta 2.000 m² de superficie útil (almacén popular).
- D) CASH AND CARRY Y VENTA AL POR MAYOR.
 - 1. Hasta 500 m² de superficie útil.
 - 2. Superior a 500 m² de superficie útil.
- E) VENTA DIRECTA EN FÁBRICA.
- F) CONJUNTOS COMERCIALES.
 - 1. Galería comercial.
 - 2. Centros comercial.

Las definiciones correspondientes figuran en el artículo 1.1.8.

Art. 2.2.26. Condiciones Generales.

- 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 de categoría B2, B3, C y D, 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 las 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 un doceavo de la que tenga la planta del local y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir la 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.
Igualmente se tolerarán espacios destinados a exposición y venta en los siguientes tipos de comercio (según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas)
 - Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería, objetos religiosos y otros.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y de música.
 - Librería.
 - Material para dibujo, pintura y escultura.
 - Máquinas de escribir, calcular, multcopistas, cajas registradoras, etc.
 - Venta de electrodomésticos
 - Venta de artículos para regalo.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 incluidas en la relación del artículo 2.2.36. (Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas).

Art. 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación.

1. Se prohíbe la instalación de muestrarios, expendedores, vitrinas o cualquier otro obstáculo en los pasillos, salidas, mesetas, y en general en todos los espacios que en caso de necesidad han de servir de evacuación rápida del público.
Salvo autorización específica con ocasión de fechas singulares no se permite la ocupación de vía pública con elementos comerciales, vitrinas, expositores, propaganda, etc. Con las mismas excepciones, se prohíbe la emisión directa de música o mensajes comerciales a la vía pública.
2. Los locales comerciales de las categorías B, C, D y F deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - A. Locales con superficie útil igual o superior a 500 m².
Deberán contar con los siguientes elementos:

- Entrada de mercancías diferenciada de la destinada a público.
 - Espacio destinado a carga y descarga dentro del establecimiento con dimensiones mínimas de 5 m de anchura y 12 m de profundidad, superficie mínima de 100 m² en dependencia única y vado para vehículos. Deberá acondicionarse para que no se causen molestias a los vecinos inmediatos. Si se desarrolla en el interior del edificio, la altura del local y la resistencia del forjado serán las adecuadas, siendo por tantos estas características limitativas del tipo de vehículo de suministro a utilizar. No podrá ser utilizado para almacenado u otros usos que obstaculicen el normal desarrollo de su cometido.
 - Recinto independiente, cerrado y debidamente acondicionado para almacenado de basuras, cuya retirada se realizará por sistema diferente que el domiciliario.
- B. Locales con superficie útil igual o superior a 1.000 m².
Además de las anteriores, cumplirán las siguientes condiciones:
- Redactar estudio de impacto en el que se describa suficientemente la actividad y se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquélla. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.
 - Contar con aparcamiento para clientes propio e independiente, en el mismo edificio o a menos de 50 m de distancia, en proporción mínima de una plaza cada 25 m² de superficie útil.
3. Lo dispuesto en el punto precedente será de aplicación en los establecimientos comerciales actualmente en funcionamiento cuando se hagan inversiones que supongan un coste superior al 50% del valor de lo existente. Para ambos conceptos, inversión y valoración de lo existente, se tendrán en cuenta las obras de reforma, instalaciones o decoración, sin considerar aspectos como el valor del suelo, del negocio o elementos comunes del edificio, salvo cuando se modifiquen estos últimos. Los establecimientos que deban ser objeto de nueva licencia por sustitución de la actividad anterior, necesariamente tendrán que sujetarse a dichas disposiciones.

Art. 2.2.28. Condiciones específicas para los conjuntos comerciales.

Al tratarse de conjuntos de establecimientos, además del cumplimiento del artículo anterior, se estudiará el efecto aditivo provocado por el conjunto. En función de la composición y dimensionado, se podrán aumentar las exigencias establecidas en la Tabla de Usos Coexistentes con el de Referencia, y establecer la necesidad de cumplir las condiciones de los puntos 2 ó 3 del artículo anterior.

Podrán resolver de forma conjunta aspectos como aparcamiento, servicios, accesos, etc. Cuando adoptan fórmulas en las que los comercios abren directamente mostradores al espacio de circulación peatonal, ha de garantizarse una superficie mínima de 6 m² por puesto para estancia de público. Si esta superficie utiliza parte del pasillo, no computará a efectos de anchura la zona ocupada para este fin.

Subsección séptima. Oficinas.

Art. 2.2.29. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art. 2.2.30. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Oficinas comerciales, financieras, bancos, seguros.
- b) Servicios profesionales y técnicos, anexos a la vivienda del titular; en esta categoría será de aplicación lo dispuesto para las viviendas de su situación.

Art. 2.2.31. Condiciones de carácter general.

Para las categorías definidas en el artículo anterior se establecen las siguientes condiciones y limitaciones, sin perjuicio de cualquier otra que resulte aplicable en virtud de Normas Generales o Municipales:

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 de 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 un décimo 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.

Subsección octava. Enseñanza.

Le serán de aplicación las condiciones generales que al respecto señale la legislación sobre la materia y en lo no previsto por ésta los preceptos que le sean aplicables correspondientes al uso residencial, automóviles, oficinas, etc.

Art. 2.2.32. Clasificación.

- A) Guarderías infantiles
- B) Preescolar y E.G.B.
- C) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Art. 2.2.33. Condiciones específicas del grupo B.

Las aulas y otras dependencias usadas por los alumnos, deberán estar dotadas de un zócalo de al menos 1,20 metros de altura de un material resistente y fácilmente lavable.

En los huecos de las plantas bajas, se dispondrán mecanismos de protección que al mismo tiempo que dificulten el acceso incontrolado al centro permitan la evacuación de los alumnos en caso de incendio.

El vallado del recinto de los centros escolares se hará con material rígido y resistente al uso.

Los patios de las escuelas deberán ser objeto de especial atención debiendo ser tratados en su totalidad con pavimentos, firme y drenajes que permitan su utilización permanente por los alumnos, prohibiéndose en las zonas de juego los tratamientos abrasivos o que puedan producir, en cada caída, erosiones o heridas punzantes.

Subsección novena. Sanidad.

Art. 2.2.34. Clasificación.

- A) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.
- B) Clínicas y otros Centros Sanitarios.
- C) Tanatorios.

Art. 2.2.35. Condiciones específicas.

Cumplirán, las condiciones que fijan las disposiciones vigentes generales sobre la materia, y en su caso las de uso residencial y oficinas que les fueran de aplicación.

Subsección décima. Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico-recreativas.

Art. 2.2.36. Clasificación.

A los efectos de estas Normas se clasifican en los siguientes apartados:

- A. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EN EDIFICIOS O LOCALES.
 - 1. Cinematógrafos.
 - 2. Teatros, conciertos.
 - 3. Variedades y folklore.
 - 4. Teleclubs y Salones de Actos de Instituciones o asociados a otra actividad (Colegios, Organismos, Entidades, etc.) Salas de Exposiciones, Salas de Conferencias.
- B. ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS EN LOCALES O RECINTOS.
 - 1. Campos de fútbol, baloncesto, balonmano, atletismo, etc...
 - 2. Pistas de tenis, patinaje, hockey.
 - 3. Boleras, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo.
 - 4. Campos de tiro abierto.
- C. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.
 - 1. Restaurantes.
 - 2. Cafés y bares.
 - 3. Cafeterías, chocolaterías, degustación de café.
 - 4. Tabernas y bodegones, mesones.
 - 5. Sociedades gastronómicas y merenderos.
- D. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS ESPECIALES.
 - 1. Bares especiales categorías A y B.
 - 2. Wiskerías.
 - 3. Clubs.
 - 4. Bares americanos.
 - 5. Pubs.
- E. OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS.
 - 1. Discotecas y salas de baile.
 - 2. Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos cafés cantantes, cafés-conciertos.
 - 3. Salas de bingo, casinos o salas de juego.
 - 4. Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos.

Art. 2.2.37. Condiciones generales.

- 1. En los establecimientos públicos 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 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.

2. 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 solo 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 contemplados en esta subsección 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.

Art. 2.2.38. Condiciones específicas.

A. CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la aplicación de este artículo, se consideran los siguientes grupos de establecimientos y actividades, con referencia a su clasificación según el artículo 2.2.36:

Grupo I:

Cafés y Bares (C.2), Cafeterías, Chocolaterías, Degustación de café (C.3), Tabernas y Bodegones, Mesones (C.4), Bares especiales categorías A y B (D.1) Wiskerías (D.2), Clubs (D.3), Bares americanos (D.4), Pubs (D.5), Discotecas y Salas de baile (E.1), Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, tablaos, cafés-cantantes, cafés-concierto (E.2).

Se asimilarán a este grupo establecimientos tales como croissanterías, champanerías y, en general, todos aquellos que conlleven la expedición y consumo de bebidas.

Se excluyen de este grupo los restaurantes, entendiéndose como tales los establecimientos públicos dedicados a la elaboración y consumo de comidas que cuentan con cocina y mesas para los clientes. Se asimilan a este concepto hamburgueserías, pizzerías y otras modalidades de expedición de comidas. En cualquier caso, la existencia de barra de bar supondrá la consideración del local como bar-restaurante y por tanto incluido en este grupo.

Grupo II:

Salas de bingo, casinos o salas de juego (subgrupo E.3).

Máquinas recreativas y de azar, salones recreativos (subgrupo E.4). En este subgrupo solo se utilizarán máquinas recreativas tipo "A" según la Ley del Juego.

Grupo III:

El resto, no afectado por las condiciones específicas de distancias.

B. DISTANCIAS MÍNIMAS

Las distancias mínimas a observar serán:

20 m entre establecimientos del Grupo I, excepto en los núcleos urbanos tradicionales, donde se exigirán 4 m.

40 m entre establecimientos del Grupo II.

La medición de distancias se hará por el nivel más corto. Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo, se considerará en cada caso una línea cuyo principio será el límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicita, y el final será el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar, en su lado más próximo a la ya ubicada.

No se concederán ampliaciones que supongan una distancia inferior a la indicada o una reducción de la distancia existente en el caso de que ésta ya fuera inferior a la indicada.

C. TRAMITACIÓN.

1. A los efectos de este artículo, para que sea tomado en consideración una solicitud de licencia para un local han de concurrir las circunstancias siguientes:
 - Que sea presentada acompañada de la documentación completa exigible para la licencia de obras y/o actividades.
 - Que el edificio en que se ubique tenga concedida licencia de primera ocupación.
 - Que no exista incompatibilidad con los usos autorizados.
2. La toma de razón de la solicitud se hará con la Resolución de Alcaldía por la que, se admite a trámite la misma, sin perjuicio de lo que señala en la Ley 5/2002 y Decreto 62/2006, dentro del ámbito de su aplicación en La Rioja..

3. Se rechazarán sin admitir a trámite las solicitudes incompatibles, por razón de distancia, con otro u otros locales con licencia concedida o sobre los que haya recaído la Resolución favorable citada.
4. La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.
5. Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, de los establecidos en el apartado 1 de este artículo, o en caso de que sean actividades incluidas en los grupo I y II, a actividades comprendidas en el grupo III.
6. Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente:
 - a) Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.
 - b) Plano a escala conveniente del local en el que se exprese con claridad su distribución, y su afectación por las viviendas más próximas.
 - c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

Subsección undécima. Actividades previstas en el Reglamento de desarrollo del Título I de la Ley 5/2002, de Protección del Medio Ambiente de la Rioja

Art. 2.2.39. Carácter de estas Normas.

Las presentes Normas tienen por objeto precisar las condiciones complementarias a las que se determinan con carácter general, en el Reglamento desarrollado por el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, en La Rioja, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio de Rincón de Soto.

Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las Licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento, de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:

1. Las que, en principio, se consideren sometidas al Reglamento que desarrolla el Título I de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja..
2. Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicho Reglamento, y este Ayuntamiento exija medidas correctoras, no obstante.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los Informes Técnicos, teniendo en cuenta la accesoriadad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar, industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

Art. 2.2.40. Condiciones técnicas.

1. Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triplo del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.
Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta del edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc...). Este conducto deberá ser de uso exclusivo, sin comunicación con viviendas u otro tipo de locales.
A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.
2. Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la NB-PCI y del tipo aprobado por Los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 2.2.41. Otras limitaciones.

Se estará a lo señalado en las disposiciones previstas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1.975 de 6 de febrero (B.O.E. de 22 de abril), por el que se desarrolla la Ley 38/1.972, de Protección del Ambiente Atmosférico. Las limitaciones generales en cuanto a vertidos deberán cumplir también lo señalado en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de Saneamiento y Depuración de La Rioja y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre. No se permite en ningún tipo de suelo el levantamiento de construcciones o instalaciones ni el desarrollo de

actividades relacionadas con la producción de energía nuclear así como el envase, almacenamiento y transporte de combustible nuclear. En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general en la Normativa de Ruidos y Vibraciones, u Ordenanza que la sustituya. En todo caso, se tendrán en cuenta las disposiciones señaladas en la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, que desarrolla el Título I de la citada Ley.

Art. 2.2.42. Actividades existentes.

Quienes a la fecha de enero de 1995 vinieren ejerciendo actividades de las incluidas en esta subsección, con la debida Autorización Municipal, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que le incumbe de establecer los elementos correctores necesarios que se regulan en esta Ordenanza. En caso de que sea técnicamente imposible establecer los elementos correctores y en consecuencia, fuese necesario suspender la actividad o trasladarla, se indemnizará al propietario de la misma con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Sección tercera. Coexistencia de usos.

Art. 2.2.43. Alcance.

Se establece en cuanto a la coexistencia de usos un cuadro que contempla las situaciones descritas en el artículo 2.2.2. y los usos considerados en el 2.2.3. con el desarrollo que específicamente se señala en cada subsección. Así como la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad regulaba la coexistencia de usos a escala de uso global o clasificación del suelo, este cuadro determina las posibilidades de coexistencia de cualquier uso en relación con el uso de referencia concretamente asignado en los Planes Parciales o en el Suelo Urbano por el Plan General Municipal. En los Planes Parciales puede optarse por remitirse a estas Normas o señalar una regulación específica de los usos permitidos en coexistencia. Al igual que en la Tabla de Afinidad e Incompatibilidad, las lógicas limitaciones del cuadro pueden superarse mediante procedimientos similares a los establecidos en el artículo 1.2.22. Los usos de referencia "complementarios de la vivienda" deben entenderse como:

- Usos complementarios de la vivienda en edificio exento, o con acceso directo desde la vía pública.
- Usos que suponen una dotación para el conjunto de viviendas de la manzana o zona. Se entienden como tales los aparcamientos de automóviles turismos y el equipamiento no comercial: guarderías, deportivo, asistencial, religioso y sanitario.
- Usos que suponen una continuación o ampliación de los situados en planta baja de edificios limítrofes. Se entienden como tales cualquier otro uso de los señalados como coexistentes con el de referencia en la tabla correspondiente y en las situaciones en ella señalada, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 1. La superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda", (excluido el mero almacenamiento) debe ser inferior al 50% de la superficie útil total del local.
 2. Los supermercados, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos y salas de juego cuya superficie útil de actividad ejercida dentro de la zona calificada con el uso de referencia "complementario de la vivienda" (excluido el mero almacenamiento) supera los 500 m², deberán ser objeto previamente a la concesión de un Estudio de Impacto condicionante de la misma en el que se deberá aportar solución debidamente justificada a los posibles problemas de generación de tráfico, aparcamiento, seguridad y posibles molestias.

○	Alternativo	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 2.2.43.) Usos considerados conforme al Art. 2.2.3.														
		1. Residencial						2. Industrial (Art. 2.2.15)					3. Automóviles (Art. 2.2.21)			4. Almacén Distribución
○	Simultáneo	Vivienda Unifamiliar	Vivienda colectiva	Resid. estudiantes - Albergues juveniles	Residencia ancianos	Pensiones - Casas de huéspedes	Hoteles y moteles	Talleres Independientes			Industria		Garajes - aparcamientos	Estaciones de servicio	Talleres del automóvil	
○	Permitido							Domésticos	Artesanía - Servicios	Talleres - Servicio	Local	General				
▲	Prohibido															
	Residencial Genérico, Densidad Media y Densidad Baja	○	○	ADF	ADF	ADF	A	○	ACD	▲	▲	▲	○	▲	AD	A
	Residencial Densidad Media y Baja	○	▲	▲	▲	ADE	▲	○	▲	▲	▲	▲	ABCD	▲	▲	▲
	Residencial Densidad Media, Baja, Industria, Almacenes y Naves	○	▲	▲	▲	ADE	14	○	○	○	▲	▲	ABCD	A	○	○
	Residencial Densidad Baja	○	▲	▲	▲	▲	▲	○	▲	▲	▲	▲	ABCD	▲	▲	▲
	Residencial Densidad Baja, Industria, Almacenes y Naves	○	▲	▲	▲	ADE	14	○	○	○	▲	▲	ABCD	A	○	○
	Complementarios de la Vivienda	▲	▲	AD②	AD②	AD②	AD②	AD②	AD②	AD②	▲	▲	○	▲	AD②	A
	Otros usos residenciales. Establecimientos públicos C y D.	⑥	▲	▲	▲	▲	○	▲	▲	▲	▲	▲	ABCD	▲	▲	▲
	Industria, Almacenes y Naves	⑥	▲	▲	▲	▲	14	○	○	○	○	▲	○	○	○	○
	Dotacional Polivalente	⑥	▲	⑤	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Cultural - Docente	⑥	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Administrativo	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Servicios Públicos	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	⑤⑩	⑤⑩	⑤⑩	▲	▲	⑤	⑤	⑤	○
	Rotacional Servicios Privados	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	▲	▲	⑤	⑤	⑤	⑤
	Dotacional Recreativo - Espectáculos	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Deportiva	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	⑥	▲	▲	▲	▲	▲	⑤⑨	⑤⑨	⑤⑨	▲	▲	⑤	▲	▲	▲
	Dotacional Religiosa	⑦	⑦	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	▲	▲	▲

① En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.37. y 2.2.38.

② En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.43.

③ Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente.

④ Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

⑤ Solo como uso complementario del principal.

⑥ Solo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido.

⑦ Solo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas.

⑧ Solo para servicio propio.

⑨ En función del uso específico.

⑩ De carácter público.

11 No dominante, como parte de un complejo.

12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación.

13 En edificio aislado, excepcionalmente se podrá adosar a linderos.

14 El uso de hoteles y moteles no podrá superar el 35% de la edificabilidad permitida para el uso industrial.

A En cuerpo constructivo independiente.

B En sótanos.

C En semisótanos.

D En planta baja.

E En planta primera de piso.

F En plantas piso.

Ver Subsección Quinta - página 74

○	Alternativo	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art.2.2.43.) Usos considerados conforme al Art. 2.2.3.											
		5. Locales Comerciales y Tiendas											
○○	Simultáneo	Comercio detallista tradicional			Autoservicio			Establecimientos por secciones de menos de 2.000 m ²	Cash & Carry		Venta directa fábrica	Conjuntos comerciales	
○	Permitido	Hasta 200 m ²	Más de 200 m ²	Venta-exposición	Menos de 200 m ²	De 200 a 500 m ²	Más de 500 m ²		Menos de 500 m ²	Más de 500 m ²		Galería comercial	Centro comercial
▲	Prohibido												
	Residencial Genérico, Densidad Media y Densidad Baja	ACD	AD	AD	AD	AD 12	AD 12	AD 12	AD 12	▲	▲	AD 12	A 12
	Residencial Densidad Media y Baja	AD	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Residencial Densidad Media, Baja, Industria, Almacenes y Naves	○	○	○	AD	AD 12	AD 12	▲	12	12	▲	▲	▲
	Residencial Densidad Baja	AD	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Residencial Densidad Baja Industria, Almacenes y Naves	○	○	○	AD	AD 12	AD 12	▲	12	12	▲	▲	▲
	Complementarios de la Vivienda.	ADⓉ	ADⓉ	ADⓉ	ADⓉ	ADⓉ12	ADⓉ12	ADⓉ12	ADⓉ	▲	▲	ADⓉ12	▲
	Otros usos residenciales. Establecimientos públicos C y D.	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Industria, Almacenes y Naves	○	○	○	▲	▲	▲	▲	12	12	12	▲	▲
	Almacenes, Naves e Industrias Agropecuarias	○	○	○	▲	▲	▲	▲	12	12	12	▲	▲
	Dotacional Polivalente	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Cultural - Docente	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Administrativo	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Servicios Públicos	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Servicios Privados	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Recreativo - Espectáculos	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Deportiva	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Religiosa	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
<p>① En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.37. y 2.2.38. ② En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.43. ③ Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente. ④ Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro. ⑤ Solo como uso complementario del principal. ⑥ Solo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido. ⑦ Solo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas. ⑧ Solo para servicio propio. ⑨ En función del uso específico. ⑩ De carácter público. 11 No dominante, como parte de un complejo. 12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación. 13 En edificio aislado, excepcionalmente se podrá adosar a linderos. 14 El uso de hoteles y moteles no podrá superar el 35% de la edificabilidad permitida para el uso industrial.</p>									<p>En cuerpo constructivo independiente. En sótanos. En semisótanos. En planta baja. En planta primera de piso. En plantas piso.</p>				

○	Alternativo	TABLA DE USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (Anexo al Art. 2.2.43.) Usos considerados conforme al Art. 2.2.3.																				
		6. Oficinas		7. Enseñanza			8. Sanidad			9. Espectáculos públicos culturales e instalaciones turístico-recreativas (Art.2.2.36)					10. Religioso							
○	Simultáneo	Oficinas comerciales	Servicios profesionales	Guarderías infantiles	Centros escolares	Academias y otros	Consultorios y dispensarios	Clínicas y otros	Tanatorios	Espectáculos públicos		Espectáculos y actividades deportivas		Establecimientos públicos	Establecimientos especiales	Otras actividades	Templos, capillas	Catequesis y similares	Comunidad Religiosa			
○	Permitido									Cines, etc.	Salones, etc.	General	Campos de tiro									
▲	Prohibido																					
	Residencial Genérico, Densidad Media y Densidad Baja	ADE	ADF	AD ^{③④}	AD ^⑦	AD ^⑩	ADE	A	A 13	A	D	CE ^⑥	⑤	AD	▲	AD ^①	AD ^①	AD	ADE	CF ^⑧	AD	F 11
	Residencial de Densidad Media y Baja	▲	ACD EF	A	A	A	A	A	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A
	Residencial Densidad Media, Baja, Almacenes y Naves	⑧	⑧	A	A	A	A	A	▲	▲	⑤	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A
	Residencial Densidad Baja	▲	ACD EF	A	A	A	A	A	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A
	Residencial Densidad Baja, Industria, Almacenes y Naves	⑧	⑧	A	A	A	A	A	▲	▲	⑤	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A
	Complementarios de la Vivienda	AD ^②	AD ^②	AD ^②	AD ^②	AD ^②	AD ^②	▲	A 13	AD ^②	AD ^②	AD ^②	▲	AD ^{①②}	AD ^{①②}	AD ^{①②}	AD ^②	AD ^②	AD ^②	AD ^②	AD ^②	
	Otros usos residenciales. Establecimientos públicos C y D.	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	AD ^{①②}	AD ^{①②}	11 ①②	▲	▲	▲	▲	▲	
	Industria, Almacenes y Naves	⑧	⑧	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Almacenes, Naves e Ind. Agropecuarias	⑧	⑧	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Polivalente	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Cultural - Docente	⑧	▲	○	○	○	▲	▲	▲	○	○	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	⑤
	Dotacional Administrativo	⑩	⑩	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Servicios Públicos	⑧ ⑩	⑧ ⑩	⑤	▲	▲	⑤	▲	A 13	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Servicios Privados	⑧	⑧	⑤	▲	▲	⑤	▲	A 13	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Recreativo - Espectáculos	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Deportiva	▲	▲	⑤	▲	▲	⑤	▲	▲	▲	⑤	○	○	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
	Dotacional Sanitario-Asistencial (Excepto Usos Residenciales)	⑧	⑧	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	A 13	⑤	⑤	⑤	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	⑤	⑤	⑤	⑤
	Dotacional Religiosa	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	A ^⑤ 13	▲	⑤	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○

① En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.37. y 2.2.38.
 ② En las condiciones específicas establecidas en el Art. 2.2.43.
 ③ Hasta un máximo de 50 plazas simultáneamente.
 ④ Siempre que tenga acceso directo a un espacio libre de patio de manzana o en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.
 ⑤ Solo como uso complementario del principal.
 ⑥ Solo vivienda de guarda anexa a uso principal permitido.
 ⑦ Solo casa parroquial, con un máximo de 4 viviendas.
 ⑧ Solo para servicio propio.
 ⑨ En función del uso específico.
 ⑩ De carácter público.
 11 No dominante, como parte de un complejo.
 12 Con las condiciones especiales del Art. 2.2.27. que le sean de aplicación.
 13 En edificio aislado, excepcionalmente se podrá adosar a linderos.
 13 El uso de hoteles y moteles no podrá superar el 35% de la edificabilidad permitida para el uso industrial previsto.

A	En cuerpo constructivo independiente.
B	En sótanos.
C	En semisótanos.
D	En planta baja.
E	En planta primera de piso.
F	En plantas piso.

Capítulo III. Condiciones de volumen.

Art. 2.3.1. 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. 2.3.2. 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, solo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.
- 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 6 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 6,20 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 solo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).
- d) El alero, que podrá volar 15 cm más que el vuelo máximo permitido.
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.
- e) 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.

2. EDIFICACIONES CON UNA ALTURA DE CORNISA IGUAL O SUPERIOR A 10,50 METROS.

- 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.
- Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas o con interrupciones, en virtud de la aplicación de lo señalado en Fichas. Se permiten o mansardas o buhardillas dentro de la envolvente real máxima. 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.

3. EDIFICACIONES CON UNA ALTURA DE CORNISA INFERIOR A 10,50 METROS.

En estas edificaciones las soluciones de remate de cubierta se consideran de libre composición con las limitaciones siguientes:

- Cualquier elemento de la cubierta deberá quedar por debajo del plano horizontal situado a 4,50 m sobre la línea de cornisa máxima.
- 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.
- La superficie utilizable bajo cubierta no será superior a la que se obtendría de la aplicación de las reglas correspondientes al apartado 2 de este artículo.
- En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.
- En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

- Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados 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 rastro por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales.

- En viviendas unifamiliares no existe limitación de superficie del único trastero permitido, si bien la superficie utilizable bajo cubierta estará libre de cualquier clase de tabiquería o compartimentación, prohibiéndose igualmente toda instalación de fontanería, saneamiento o aparatos sanitarios.
- b) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.)
 - c) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas (Art. 2.2.3, usos 1c, 1d, 1e, 1f y 1g)
 - d) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares.
 - e) Uso de vivienda bajo cubierta, con las características que se reflejen en la correspondiente ficha.
- 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.
 - En edificios existentes en las Zonas Ambientales de Protección y Zonas Ambientales de Casco Antiguo y no catalogados, 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 (siempre que se traten de soluciones tradicionales, excluyéndose expresamente ventanas practicables en el faldón de la cubierta), circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento. En los edificios catalogados, será el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja quien se pronuncie al respecto.
 - En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa, excepto en el caso de vivienda, y siempre y cuando se cumplan los requisitos expuestos en este artículo.
 - Se admite la iluminación y ventilación cenital de la escalera cuando ésta se desarrolle en edificios no superiores a 4 plantas, incluida la bajo cubierta, si se dedica a vivienda, por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta de 1,50 m². En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en el será inscribible 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, en cuyo caso también se podrá acceder por el interior de las viviendas inferiores, quedando vinculadas ambas.

Art. 2.3.3. Patios.

A. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir los patios para considerarse aptos para la iluminación y ventilación natural. Ésta 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, siempre y cuando éstas se encuentren en edificios de más de 4 plantas, incluida la bajo cubierta si se dedica a vivienda.
- 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 solo en caso de que opten por la iluminación y ventilación natural.

B. CONDICIONES GENERALES.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

C. DIMENSIONES.

- 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.
- 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 el 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.

- a) Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual al 25% 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.
- b) Cuando al patio solo 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.
- c) Excepcionalmente, en las viviendas unifamiliares se permitirán patios de superficie mínima de 8 m² y con un lado mínimo de 2 m., debiéndose poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

D. PATIOS ABIERTOS A FACHADA.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a 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.

E. PATIOS MANCOMUNADOS.

- 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.
- 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.
- 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.

F. CUBRICIÓN DE PATIOS.

Se admitirá cubrir los patios cuando concurren las circunstancias siguientes:

- Que la cubierta no supere la envolvente máxima.
- Que el material de la misma sea vidrio, sin más opacidad que la resultante de su reforzamiento o armado.
- Que su ventilación, permanente, tenga una superficie igual o superior a 7 m².

Art. 2.3.4. 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.

A. EN PLANTA BAJA.

- 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.
- 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.
- Por encima de los 3 m de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las 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. y en todo caso aquellos en los que se incumpla cualquiera de las condiciones siguientes:
 - 1) Que la superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) sea igual, o inferior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15.
$$S_{vol} = 0,15 \times \text{Vuelo max.} \times H_{inf.}$$
 - 2) Que el volumen volado sea igual o inferior al doble del producto de la superficie volada por el logaritmo de la longitud de fachada del local.
$$V_{vol} = 2 \times S_{vol.} \times \log. L.$$

Cuando la fachada de un local esté interrumpida o quiebre, se tomará cada tramo por separado.

Esta segunda condición no se aplica a los rótulos, que se rigen, en cuanto a volumen, por lo expresado en el artículo 2.5.7.

B. EN SOPORTALES Y PASAJES.

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

- En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:
 1. El saliente máximo hasta 2,30 m de altura será de 0,20 m.
 2. A la altura de 2,30 m se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
 3. 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 las establecidas para el caso general.

Art. 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos.

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 m con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la alineación exterior de parcela, excepto en la Avda. de Navarra y Avda. Príncipe Felipe. Si en estas dos calles los vuelos se encontrasen por debajo de los 3'60 m., la longitud de vuelo no podrá superar los 0'50 m.
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.

Capítulo IV. Condiciones técnicas.

Art. 2.4.1. Normas constructivas.

A. 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 freático.

B. MUROS.

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. 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.

C. FORJADOS.

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

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.

D. CUBIERTAS.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso del CTE.

Art. 2.4.2. 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 cm
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica 28 cm
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos 2,20 m
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo 18
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños 1,20 m
- Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- 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, medido en la vertical de la arista exterior de la huella. 0,95 m
- Separación máxima de balaustres y antepechos medidos horizontalmente 12 cm
- La superficie de iluminación será, como mínimo de 1,00 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm² en cada planta.
- En edificios de hasta cuatro plantas incluida la bajo cubierta si se dedica a vivienda, y 14 m. de altura máxima 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.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en el CTE.

Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cuando en un edificio existente que no disponga de ascensor la instalación del mismo implique necesariamente la reducción de la anchura de las escaleras, se presentará un estudio acreditativo de la necesidad y la conveniencia de la instalación, y de que se han agotado los procedimientos y técnicas para minimizar el espacio del camerino y hueco; el Ayuntamiento podrá autorizar reducción del ancho de la escalera hasta un mínimo de 1 m de anchura.

Nº Plantas (No incluye baja)		Viviendas por planta					
		1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A =	1,1	1,1	1,2	1,2	1,25	1,25
	N =	1*	1*	1*	1*	1*	1*
A = Ancho de escaleras N = Número de ascensores		* La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 m desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura, será necesario instalar un ascensor con arreglo a la Tabla					

Art. 2.4.3. 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 pendiente máxima del 5% de 3m de ancho y 5m 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 de parcela, el espacio horizontal se tomará entre esta última y la rampa.

No obstante lo anterior, los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o, en Suelo Urbano, el propio Plan General Municipal en zonas con ordenanza especial, podrán establecer una regulación más específica del espacio horizontal y de las características de las rampas reguladas en el artículo 2.2.23., si ello resulta necesario para garantizar el cumplimiento de los fines de la ordenación, y en atención a las dificultades excepcionales que suponga el cumplimiento de la norma general. Igualmente, dichos instrumentos o figuras de planeamiento, o sus modificaciones, podrán exigir, cuando las circunstancias lo aconsejen, medidas o características más rigurosas que las generales.

Art. 2.4.4. Paso de vehículos sobre 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:

- Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.)
- 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.

Las características técnicas de los vados serán las exigidas por el Servicio correspondiente.

Art. 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación.

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) de los regulados en el punto 1 del 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. 2.4.6. Chimeneas.

1. GENERALIDADES.

- Se regulan en este artículo las condiciones que deben reunir las 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.

2. VENTILACIÓN DE LOCALES POR 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.

3. 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.

4. 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.

5. SALIDA AL EXTERIOR DEL SHUNT.

- Debe prolongarse 0,40 m por encima de la cumbre 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.

6. 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.
- Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.
- La salida exterior debe prolongarse 0,40 m por encima de la cumbre 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.

7. 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, ajustada a las condiciones de uniformidad a que se refiere el artículo 2.5.3.

Art. 2.4.7. 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 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 m.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de aseo completos, salvo uno de ellos, los demás podrán tener puerta a dormitorio.

Art. 2.4.8. Instalaciones mínimas.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sifónico, 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 m 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. 2.4.9. 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 reinantes, 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. En todo caso, se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

Art. 2.4.10. 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 2,00 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).

Capítulo V. Condiciones estéticas y de composición.

Art. 2.5.1. Ámbito 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 el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, 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. 2.5.2. 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.
- Se pondrá especial atención a la adaptación de los edificios ubicados próximos a las Zonas Ambientales de Protección y Casco Antiguo, en cuanto a la elección de materiales y composición de fachadas, pudiendo el Ayuntamiento establecer condiciones más restrictivas en aras de una mejora de la adecuación arquitectónica de la nueva edificación a su entorno.
- 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 de las fachadas.

Art. 2.5.3. 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.

A. CERRAMIENTO DE BALCONES Y TERRAZAS

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:

1. Se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.
2. Se mantendrán los muros de fachada y cerramientos originales.
3. No se permiten en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en bajo cubierta superiores a 1,50 m de profundidad.
4. Los espacios cerrados obtenidos con la reforma no serán superiores al 10% de la superficie útil de la vivienda.
5. 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.
6. 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 correspondiente de las expresadas en el Título III Capítulo V.

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

1. 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 en una hoja DIN A 4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.

2. 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.

B. INSTALACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO INDIVIDUALES.

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.

C. INSTALACIÓN DE ANTENAS.

- 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.
- 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 estos.

Art. 2.5.4. 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. 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-vista 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. 2.5.6. Conservación y ornato públicos.

Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno 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 contuvieren 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. 2.5.7. Rótulos.

Entendiendo como tales las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio, se distinguen 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 a la denominación, anagrama o logotipo del establecimiento.
3. La información genérica, limitada al tipo de actividad o uso.

Se establecen en primer lugar unas condiciones de carácter general y después otras limitaciones según sea el tipo de edificación-soporte o la ubicación del mismo.

Son condiciones de carácter general las siguientes:

- 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 2.3.2.
- 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 2.3.4. 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. 2.3.4.
- 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.

Además de las condiciones generales, deberán cumplirse para cada situación, las siguientes:

1. EDIFICIOS SUJETOS A ORDENANZAS ESPECIALES.

Se atenderán a lo dispuesto en cada Ordenanza Especial, teniendo este artículo el carácter de supletorio para lo no regulado en las mismas.

2. EDIFICIOS CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL, COMERCIAL, ALMACÉN.

En esta situación se incluyen también las dotaciones inmersas en un contexto de uso incluido en la situación.

Se permiten rótulos de los grupos segundo y tercero tanto en planta baja como en las superiores. En estas últimas los rótulos se deberán componer en relación con la fachada-soporte, siendo discrecional por parte de la Corporación su admisión en función del tamaño, impacto visual, si son o no luminosos, etc...

3. EDIFICIOS DE USO MIXTO.

Entendidos como tales los que reúnen varios usos distintos en la misma edificación o estructura.

- Donde exista entreplanta, se permite un rótulo adosado por actividad, siempre que se sitúe centrado en el antepecho de un hueco, sin sobrepasar la anchura de éste y con una altura máxima de 0,60 m. También se permite la rotulación sobre el cristal de los huecos.
- En el resto de la fachada se prohíben los rótulos de cualquier clase, incluso los situados interiormente y que pueden ser vistos desde el exterior a través del acristalamiento del edificio, los toldos, persianas o contraventanas con rotulación o logotipos, etc.
- No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir discrecionalmente rótulos del grupo tercero ubicados en plantas altas, para actividades de preferente identificación tales como aparcamientos, hoteles, farmacias, cines, organismos oficiales, con las limitaciones generales y las establecidas en el apartado anterior respecto a composición y características.

4. EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO (no comprendidos en el apartado 2).

Se distinguen dos supuestos:

- a) Edificios compuestos por un solo establecimiento.
- b) Edificios de establecimientos agrupados, que ocupan la totalidad del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en el punto anterior, con las siguientes salvedades:

- Se admite un solo rótulo, cuyo contenido sea del grupo 2 ó 3 y referente al conjunto del inmueble, con las limitaciones del apartado 2.
- En el supuesto b) (establecimientos agrupados) se admite la rotulación sobre el cristal de los huecos.

Capítulo VI. Condiciones de seguridad.

Art. 2.6.1. Seguridad y solidez en 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. 2.6.2. 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 atará 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 atará 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. 2.6.3. 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 atenderá a 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 atenderá a 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 retapado 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 aquél.

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. 2.6.4. 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 0,25 cm de hormigón de 150 Kg/cm² de resistencia característica y pavimento a base de baldosas antideslizantes con una resistencia en compresión superior a 1.200 Kg/cm².

Art. 2.6.5. 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 de la casa 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. 2.6.6. 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. 2.6.7. 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. 2.6.8. 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 199 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. 2.6.9. 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 o normativa que lo sustituya.

Art. 2.6.10. 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 bien catalogado, en función de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico Español, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Será precisa la autorización previa del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
- 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. 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los supuestos del Art. 199.2 de la L.O.T.U.R.
2. El valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral, en función de su coste de reposición, corregido en atención 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 un bien catalogado, se notificará la apertura y las resoluciones que en ellos se adopten al Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja

Capítulo VII. Instalación de telecomunicaciones.

Sección Primera. Disposiciones Generales.

Art. 2.7.1. Objeto.

El objeto de este Capítulo es regular a las que deben someterse la instalación y el funcionamiento de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las telecomunicaciones –especialmente las de telefonía móvil– en el municipio, para que su implantación produzca la menor ocupación del espacio, el menor impacto visual, medioambiental y sanitario, y preserve el derecho de los ciudadanos de mantener unas condiciones de vida sin peligro o riesgo para su salud.

Se regulan los siguientes tipos de elementos:

- a) Antenas de telefonía, Estaciones Base.
- b) Estaciones Emisoras, Repetidoras y Reemisiones de los servicios de radiodifusión sonora y televisión.
- c) Antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora y televisión.
- d) Antenas de estaciones de radioaficionados.

Las instalaciones de telecomunicación que puedan no estar expresamente reguladas en esta normativa se ajustarán a las disposiciones establecidas para las instalaciones de características morfológicas o funcionales análogas.

Lo dispuesto en estas Ordenanzas queda supeditado al cumplimiento de la legislación Estatal, Autonómica, o cualesquiera otra, competente en la materia que se encuentre vigente en cada momento y, en concreto, lo dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre y el R.D. 424/2005, de 15 de abril.

Art. 2.7.2. Conceptos.

A los efectos de estas Ordenanzas se definen los siguientes conceptos:

- *Antena*: Elemento de un Sistema de Radiocomunicación especialmente diseñado para la transmisión, recepción o ambas, de las ondas radioeléctricas.
- *Antenas de dimensiones reducidas*: Son elementos cilíndricos de hasta 30 cm de diámetro o rectangulares de 35 cm de dimensión máxima o varillas de hasta 100 cm de longitud.
- *Central de Conmutación*: Conjunto de antenas, otros elementos y equipos agrupados destinados a establecer conexiones cuya función es la recepción, conmutación y distribución de señales radioeléctricas.
- *Estación Base de Telefonía o Estación Base*: Conjunto de equipos de Radiocomunicación, adecuadamente situados, que permiten establecer las conexiones de una red de telefonía en un área determinada. Serán las de mayor cobertura.
- *Estaciones Celulares*: Estaciones base de cobertura más reducida a ubicar en zonas de sombra respecto de las anteriores.
- *Estación Emisora*: Conjunto de equipos y elementos cuya función es la modulación sobre una banda portadora de señales de diversa naturaleza y su transmisión a través de Antena.
- *Estación de Telefonía Fija con Acceso Vía Radio*: Conjunto de equipos destinados a establecer la conexión telefónica vía radio con la red de telefonía fija de un edificio.
- *Estación Reemisora/Repetidora*: Estación intercalada en un punto medio de transmisión con objeto de restituir a su estado de partida las ondas atenuadas o deformadas en el curso de la propagación.
- *Contenedor*: Habitación, cabina o armario en cuyo interior se ubican elementos o equipos pertenecientes a una Red de Telecomunicaciones.
- *Certificado de Aceptación*: Resolución por la que se certifica que los equipos, aparatos, dispositivos y sistemas cumplen las especificaciones técnicas que le sean de aplicación.
- *Informe de Calificación Ambiental*: Documento redactado por equipo técnico competente en el que se describe detalladamente la posible incidencia de la implantación y funcionamiento de una instalación de Radiocomunicación de las reguladas en la presente Ordenanza en el medio ambiente.
- *Impacto en el Paisaje Arquitectónico Urbano*: Alteración visual del paisaje urbano y, en especial, de los edificios o elementos que forman parte del Patrimonio Histórico, Artístico o Natural.
- *Microcelda de telefonía*: Equipo o conjunto de equipos para transmisión y recepción de ondas radioeléctricas de una red de telefonía que por sus reducidas dimensiones pueden situarse por debajo del nivel de las azoteas de los edificios o construcciones de esa zona, ya sea en las paredes de los mismos, sobre mobiliario urbano, elementos decorativos, arquitectónicos o cualquier otro del espacio urbano. Se entiende que cumplen estas condiciones los elementos cilíndricos de hasta 20 cm. de diámetro por 50 de largo o rectangulares de 20 por 30 cm., que pueden prolongarse con una varilla de antena de hasta 30 cm.
- *Nodo final de una red de telecomunicaciones por cable*: Conjunto de equipos cuya función es la transformación de la señal óptica en eléctrica, para su distribución a cada usuario a través de cable coaxial.
- *Radiocomunicación*: Toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas.
- *Telecomunicación*: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
- *Sistema de telecomunicación*: Conjunto formado por las terminales de telecomunicación y la red de telecomunicaciones, en la que se distinguen tanto los sistemas de transmisión como los de conmutación.
- *Red de telecomunicación*: Sistemas de transmisión, emisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

– *Red de telefonía*: Red de telecomunicación que permite el intercambio de información entre distintos tipos de teléfonos fijos y portátiles (móviles).

Art. 2.7.3. Ámbitos protegidos.

1. La ubicación de las estaciones base, antenas y demás instalaciones de radioemisión (apartados a y b del párrafo 2º del artículo 2.7.1.) se habrán de ubicar preferentemente en Suelo No Urbanizable con unas distancias de al menos 200 metros de una vivienda y de 300 metros de un centro educativo, sanitario, geriátrico o análogo.

Excepcionalmente, una vez entrada en funcionamiento la instalación, y para aquellas zonas puntuales en las cuales se creen puntos de sombra sin cobertura se permitirá, previa justificación técnica, la colocación de antenas en Suelo Urbano con las restricciones que se establecen en los apartados siguientes.

2. En el ámbito de las Zonas Ambientales, así como en todos los edificios que sean definidos por el Planeamiento vigente en cada momento como de protección por su singularidad arquitectónica, urbanística o carácter ambiental, no se podrán ubicar instalaciones base de telefonía móvil. Excepcionalmente y previa justificación técnica de la imposibilidad de dar cobertura a esas áreas o edificios, por la creación de zonas de sombra, se permitirá su instalación previa autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. En este caso las antenas y demás dispositivos se situarán procurando causar el menor impacto sobre la imagen del conjunto o edificio.

3. No se podrán instalar antenas, estaciones base o radioenlaces o cualquier otro equipo relacionando con la telefonía móvil a menos de 300 metros, medidos horizontalmente, de parcelas donde existan guarderías, escuelas de enseñanza infantil y ciclos obligatorios y centros sanitarios, salvo las excepciones que expresamente se recojan en esta normativa.

4. En las zonas residenciales de baja densidad solo se permitirán las antenas de telefonía móvil en las modalidades exenta (artículo 2.7.19.) y adosadas a fachada (artículo 2.7.17.) previa justificación de que no hay otra solución técnica que evite la instalación.

5. Como excepción a las limitaciones establecidas anteriormente, en cualquier edificio o parcela que se encuentren destinados a equipamiento o servicios públicos con independencia de su ubicación o su protección, se podrán instalar cualesquiera antenas o instalaciones de comunicación que guarden relación expresa con los mismos. Así mismo se podrán ubicar en aquellos otros emplazamientos concertados entre el Ayuntamiento y el organismo titular del servicio correspondiente. En el supuesto de encontrarse en un área o edificio protegido por razones patrimoniales, se requerirá la previa autorización de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Art. 2.7.4. Minimización del impacto visual.

1. Las características de los equipos, estaciones base, y en general cualquiera de las instalaciones previstas en este Capítulo, deberán responder a la mejor tecnología disponible en cada momento, con el fin de lograr el menor tamaño y complejidad de la instalación y permitir así la máxima reducción de impacto visual, consiguiendo el adecuado mimetismo con el paisaje natural, o arquitectónico urbano en su caso.

2. Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse, y del ambiente en que se enclaven. Para ello, se adoptaran las medidas necesarias prescritas por los servicios técnicos municipales competentes, para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno. No se autorizaran las instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno por provocar impacto visual o medioambiental no admisible

3. Los sistemas de refrigeración de las instalaciones se situarán en lugares no visibles y su funcionamiento habrá de ajustarse a la normativa municipal de medio ambiente, contaminación acústica.

4. Las empresas de telefonía móvil podrán compartir instalaciones para la realización de su actividad, sin menoscabo de las preceptivas licencias de actividad a que vengán obligados.

5. Cuando se pretenda la utilización por diferentes operadores de una determinada localización y/o estructura soporte, para la colocación de distintas antenas, se procurará la menor separación entre estos elementos, la máxima integración el paisaje urbano y la mejor composición rítmica que garantice el correcto funcionamiento de las instalaciones que cohabitan en la misma instalación.

6. El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones de preservación de la salud de las personas, medioambientales, paisajísticas y urbanísticas, y previa audiencia de los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este título.

Art. 2.7.5. Protección ambiental y de seguridad.

Los emplazamientos de las Antenas emisoras, emisoras-receptoras y sus instalaciones auxiliares, sea cual sea su estructura soporte, estarán protegidas frente a las descargas de electricidad atmosférica, según establezca la normativa específica vigente.

En la proximidad de los contenedores se situarán extintores.

En lo que se refiere a la exposición a los campos electromagnéticos, las instalaciones habrán de ajustarse a la normativa sobre emisiones electromagnéticas en vigor, si bien con carácter general, no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructura previstas en esta ordenanza relacionadas con la telefonía móvil, que produzcan para cualquier frecuencia una exposición al campo electromagnético superior a 0,45 y 0'90 mw/cm² de densidad de potencia, según la recomendación de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Este límite podrá ser revisado según avancen los estudios e investigaciones y se establezcan riesgos en valores menores según criterio del Ayuntamiento y las entidades y las personas colaboradoras. En caso contrario se podrá aumentar la potencia en el futuro.

En todo caso la máxima potencia instalada para un conjunto de antenas será de 2000 w ERP.

Sección segunda. Instalaciones de telecomunicación por transmisión/recepción de ondas radioeléctricas.

Subsección Primera. Antenas de telefonía, Estación Base.

Art. 2.7.6. Normas generales.

1. Para obtener la autorización municipal para la instalación individualizada de las antenas de telefonía, estaciones base, las empresas de telefonía móvil deberán presentar primero un programa de desarrollo, y una vez aprobado éste por el Ayuntamiento, deberán presentar los correspondientes proyectos para la licencia de actividad y de obra que fueran necesarias para el desarrollo del programa, sin perjuicio de cualquier otra autorización que proceda.

2. Las licencias para las instalaciones o elementos y equipos de telecomunicaciones tendrán el carácter de revisables en el plazo de dos años desde su otorgamiento o última revisión. Los criterios base para estas revisiones se corresponderán con nuevas soluciones técnicas que permitan un menor impacto medioambiental y una menor afectación a la salud de las personas. El expediente de revisión que se tramite (de oficio o a instancia de parte), siempre previa audiencia a los interesados, podrá resolverse con la exigencia del cambio de ubicación o traslado de las instalaciones.

3. Las estaciones base habrán de ubicarse en Suelo No Urbanizable. Solo cuando las condiciones técnicas, o a causa de las limitaciones urbanísticas establecidas en la normativa municipal o derivadas por la normativa sectorial aplicable, impidan una total cobertura del núcleo urbano creando zonas de sombra, se permitirá la ubicación de las estaciones base o celulares en Suelo clasificado como Urbano.

La ubicación habrá de justificarse en el programa de implantación regulado en los artículos siguientes.

Art. 2.7.7. Programa de Implantación.

La instalación o modificación de los elementos o equipos de telecomunicaciones por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil u otros servicios de telefonía radio, requerirá de cada operador que pretenda instalarlo, la presentación de un programa de implantación que contemple el conjunto de toda la red dentro del término municipal, en el cual se justificará la solución propuesta con criterios técnicos de cobertura geográfica y en relación a otras alternativas posibles. Las instalaciones habrán de ubicarse en Suelo No Urbanizable salvo las excepciones previstas en esta normativa.

Art. 2.7.8. Contenido del Programa de Implantación.

Las operadoras deberán presentar, cuando así lo requiera el Ayuntamiento, el programa de desarrollo actualizado. Cualquier modificación al contenido del programa deberá de ser comunicada de oficio y autorizada por el Ayuntamiento antes de su puesta en práctica .

El programa deberá presentarse mediante documentación fotográfica, gráfica y escrita redactada por técnico competente, visada por el colegio correspondiente. Expresará claramente las características de cada elemento para cada emplazamiento concreto, con descripción del entorno en que se implanta, junto con la forma, materiales y demás características de las instalaciones, medidas correctoras. Cada programa habrá de ajustarse a las correspondientes normas técnicas aprobadas por las Administraciones competentes y al contenido de esta normativa.

Sin perjuicio de lo anterior, el programa expresamente habrá de especificar:

- Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
- Implantación de estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.
- Estaciones base y antenas: Nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, potencia, frecuencias de trabajo y número de canales.
- Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio o, en su caso, a nivel supramunicipal.
- Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

Art. 2.7.9. Tramitación.

La presentación del programa de desarrollo se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina la Ley de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común.

Se adjuntará la presentación de un seguro de responsabilidad civil que cubra posibles afectaciones o daños a las personas o bienes. Este seguro cubrirá cada instalación y, no podrá ser un seguro genérico para la totalidad de las mismas.

El programa será aprobado por el Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de las delegaciones que pueda efectuar de conformidad con la legislación vigente

La aprobación del programa, no exime de la exigencia de tramitar posteriormente la licencia de obras para cada instalación que se vaya a efectuar de conformidad con el programa aprobado.

Art. 2.7.10. Condiciones de instalaciones en Suelo No Urbanizable

Para autorizar cualquier instalación en esta clase de suelo deberá acreditarse la compatibilidad con los usos previstos y obtener las autorizaciones administrativas pertinentes. Habrán de tomarse todas las medidas que resulten oportunas al objeto de garantizar la preservación del entorno natural, minimizando al máximo su impacto sobre el mismo. Las condiciones reguladas en la presente ordenanza se establecen como mínimas, pudiendo en el desarrollo del expediente y previa audiencia del interesado establecerse nuevas medidas correctoras siempre que las mismas no afecten a las medidas de seguridad establecidas por los órganos correspondientes.

Las instalaciones objeto de este artículo no podrán ubicarse a menos de doscientos metros lineales de cualquier núcleo de población o vivienda y de trescientos metros lineales de un centro educativo, sanitario, geriátrico o análogo, salvo causa justificada.

Los mástiles o elementos soportes de antenas cumplirán las siguientes normas:

1. Las antenas tendrán la altura mínima posible para permitir la operatividad del servicio. En cualquier caso el conjunto formado por el mástil y la antena no podrá exceder de cuarenta metros sobre la cota del terreno, salvo en aquellos supuestos en que se justifique la necesidad técnica de superar esa altura.
2. Las antenas se colocarán con un retranqueo mínimo obligatorio respecto de los colindantes de quince metros.
3. Se realizará en materiales que faciliten su integración cromática con el medio.

Los contenedores vinculados funcionalmente a la estación base de telefonía, cumplirán las siguientes normas:

- No serán accesibles al público en general.
- La superficie en planta no excederá de 15 m², y la altura máxima será de tres metros.
- La ocupación en planta del conjunto de las estaciones de telefonía no podrá superar el 20% de la superficie de parcela.
- Se ubicarán con un retranqueo mínimo a colindantes de quince metros.
- La edificación habrá de hacerse en materiales acordes al medio natural en que se encuentra ubicada, con la techumbre plana o a un solo agua.

El tendido eléctrico necesario para la alimentación de la estación repetidora irá enterrado al menos en la cercanía de la Antena y evitará en su trazado la eliminación de vegetación arbórea.

Se habrá de colocar alrededor del perímetro vallado que comprende al mástil de la antena y los contenedores, una pantalla vegetal de árboles y/o arbustos de especies autóctonas de la zona, con el fin de reducir el impacto visual.

De no instalarse todas las estaciones base de los distintos operadores en una sola parcela, se procurará la menor separación posible entre estos elementos, integrándolos al máximo al paisaje y/o entorno, y la mejor composición rítmica que garantice el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Art. 2.7.11. Instalación en terrenos propiedad del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación y funcionamiento de las Instalaciones de telefonía móvil en terrenos de su propiedad dentro del Suelo No Urbanizable. La autorización requerirá la tramitación y resolución del expediente que sea preceptivo según la naturaleza jurídica del terreno

Art. 2.7.12. Instalaciones en Suelo Urbano.

La instalación de estaciones base en este tipo de suelo es subsidiaria y solamente se podrán realizar cuando condiciones técnicas impidan dar cobertura desde el Suelo No Urbanizable a todas las áreas urbanas del municipio. Una vez puesta en marcha las instalaciones conforme al programa aprobado y constatadas las zonas de sombra o no cobertura se podrán autorizar las instalaciones en suelo urbano que habrán de limitarse a eliminar las zonas de sombra, ajustando el modelo y potencia a estas circunstancias

A efectos de autorizar estas instalaciones, habrá de presentarse:

1. Justificación técnica de no poder resolver la zona de sombra desde las instalaciones ubicadas en Suelo No Urbanizable.
2. Delimitación de la zona afectada, con mediciones demostrativas.
3. Determinación de la propuesta de ubicación.
4. Autorización de la propiedad de dicho emplazamiento.
5. Seguro de responsabilidad civil, con daños potenciales por irradiación.
6. Licencia de obras y autorización.
7. Informe visado por el Colegio de Arquitectos o Colegio de Ingenieros, según sea el uso del edificio, y en el que se recoja que la estructura del edificio donde se pretende colocar la instalación está preparada para aguantar el sobrepeso de la misma.
8. Lo señalado en el artículo 2.1.27.

Las instalaciones pertenecientes a los elementos y los equipos de telecomunicación podrán instalarse en:

- Cubiertas de los edificios o construcciones.
- Fachadas de los edificios.
- Mástiles o estructuras de soporte apoyadas sobre el terreno.
- Sobre el terreno (situación exenta).

Art. 2.7.13. Protección en zonas de viviendas unifamiliares.

La instalación de antenas o de otros elementos pertenecientes a una red de telefonía sobre la cubierta de cualquier vivienda o construcción perteneciente a este ámbito o tipología constructiva solo podrá autorizarse cuando en el correspondiente estudio de calificación ambiental presentado se justifique que por las características de los elementos previstos y las condiciones de su localización se consigue un correcto mimetismo con el paisaje y la conveniente adecuación al contorno y, por tanto, que su instalación no producirá impacto visual desfavorable.

Las instalaciones apoyadas sobre el terreno, referidas en el artículo 2.7.16., podrán excepcionalmente instalarse en este ámbito siempre que en el estudio de calificación ambiental presentado se justifique que las medidas de protección paisajística adoptadas en función de la altura de la antena (que será la mínima posible para conseguir la operatividad del servicio) mediante elementos vegetales o de otro tipo, logren el adecuado mimetismo con el paisaje.

En las propias viviendas unifamiliares solo se aceptarán antenas de telefonía de dimensiones reducidas. La altura máxima del mástil será de 2,5 m.

Art. 2.7.14. Sobre cubiertas de edificios.

1. Estaciones base de telefonía, mástiles y antenas situadas en la cubierta de los edificios o construcciones.

En la instalación de las estaciones base de telefonía se aplicará la tecnología y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y que garanticen las condiciones de seguridad apropiadas, procurando siempre la utilización compartida de las localizaciones y/o estructuras soporte por parte de los distintos operadores.

Se cumplirán, en todo caso, las siguientes condiciones:

- Se prohíbe la colocación de antenas sobre mástil o torreta apoyada o sujeta en el pretil o peto remate de la fachada del edificio.
- Se permite la instalación sobre paramentos inclinados de la cubierta de elementos receptores/emisores pertenecientes a una red de telefonía, siempre que el paramento sobre el que se apoye no esté orientado a vía pública.
- Los mástiles o elementos soporte de las antenas, apoyados en cubierta plana; adosados a casetones o elementos similares situados sobre la cubierta del edificio; o apoyados en los paramentos laterales de dichos elementos, cumplirán las siguientes normas:
 - a) El diámetro máximo del mástil o cilindro circunscrito al elemento soporte será de 6'(15,24 cm.).
 - b) El diámetro máximo del cilindro envolvente que circunscriba las distintas antenas y el elemento de soporte, no excederá de 120 cm., a no ser que se pretenda la utilización compartida de la misma tecnología por distintos operadores. En este caso el diámetro máximo no excederá de 170 cm.
- El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones respecto del plano de cualquier fachada exterior del edificio en que se ubica será de 2 metros.
- La altura máxima sobre la cubierta del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas estará dentro de un cono recto cuyo eje coincida con el del mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 45° con dicho eje y corte al plano de cualquier fachada exterior a una altura superior a un metro del plano de la cubierta, si esta es plana, o el de los aleros, si se trata de una cubierta inclinada. En ningún caso dicha altura excederá de 8 metros.
- Los vientos para el arriostamiento del mástil o estructura soporte, se fijarán a una altura que no supere los dos tercios de la de dichos elementos.
- El mástil en ningún caso, superará la altura de los elementos emisores o receptores en mas de 20 cm.

2. Instalación de mástiles soporte de antenas de dimensiones reducidas.

- Se aplicarán las limitaciones previstas en los artículos anteriores que correspondan a las condiciones de su ubicación.
- En el caso de disponer de un elemento emisor/receptor se situará apoyado sobre el mástil o soporte como prolongación del mismo. Si son varios elementos se apoyarán sobre un soporte perpendicular al mástil, adoptando

- una distribución simétrica respecto al eje del mismo.
- La altura máxima del mástil será de 4 m.

3. *Recintos contenedores*

La instalación de recintos contenedores o construcciones, cuyo volumen no computará a efectos de edificabilidad, vinculados funcionalmente a una determinada estación base de telefonía, situados sobre la cubierta del edificio cumplirá las siguientes reglas:

- Su interior únicamente será accesible para el personal debidamente autorizado, en las condiciones de seguridad y protección personal establecidas y se destinarán exclusivamente a albergar el instrumental propio de los equipos de telecomunicación.
- Se situarán a una distancia mínima de 3,00 m respecto de las fachadas exteriores del edificio.
- La superficie en planta no excederá de 25 m² y su altura de 3 m.
- Se justificará que la estructura es capaz de soportar el peso añadido y los esfuerzos por viento, etc.
- La situación del contenedor, en su caso, no dificultará la circulación por la cubierta necesaria para la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, y se dispondrá de un acceso a la cubierta por zona común.
- Cuando el contenedor sea visible desde la vía pública, espacios abiertos o patios interiores, el color y el aspecto de la envolvente deberán adecuarse a los del edificio.
- Se garantizará la eficacia de las medidas de aislamiento térmico, acústico y electromagnético que deban adoptarse para los equipos y elementos electrónicos adicionales necesarios para el funcionamiento de las antenas.
- La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se sitúen en lugares no visibles y su funcionamiento se ajustará a las prescripciones establecidas por la vigente normativa de protección del medio ambiente urbano (ruidos, interferencias, etc.).

Art. 2.7.15. En fachadas de los edificios.

A no ser en los edificios con un grado de catalogación que lo prohíba, podrá admitirse la instalación de antenas en la fachada de un determinado edificio, siempre que por sus reducidas dimensiones (microceldas o similares) y situación resulten acordes con la composición de la fachada y no supongan menoscabo en su ornato y decoración.

En cualquier caso, se cumplirán las siguientes reglas:

- Se situarán por debajo del nivel de la cornisa, sin afectar a elementos ornamentales del edificio.
- Su colocación se ajustará al ritmo compositivo de la fachada.
- La separación de las antenas respecto al plano de fachada no excederá de 40 cm., si son verticales. Esta separación podrá medirse respecto de otros elementos ya existentes en la fachada con la debida autorización municipal, como rótulos o marquesinas, siempre que no se supere el vuelo permitido en cada caso por la normativa urbanística.
- Si la antena es horizontal se adosará al edificio sin separación.
- No se admitirán antenas parabólicas si sobresalen del plano de fachada.
- El trazado de la canalización o cable se integrará armónicamente en la fachada y su color se adaptará al del paramento correspondiente.
- El contenedor se situará en lugar no visible desde la vía pública.

Art. 2.7.16. Mástiles o estructuras de soporte apoyadas sobre el terreno.

Si así se estima conveniente y necesario, previa justificación técnica, se podrá autorizar la instalación de pequeñas antenas sobre báculos de alumbrado, columnas informativas, quioscos o cualquier otro elemento del mobiliario urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El color y aspecto de la antena se adaptará al entorno, procurando conseguir el adecuado mimetismo con el conjunto y la mejor adaptación con el paisaje urbano. La altura máxima de los elementos a instalar sobre el mobiliario urbano no excederá de 1,5 metros.
- El contenedor o los elementos o instalaciones complementarias se instalarán, preferentemente, bajo rasante. Excepcionalmente, se podrá admitir otra ubicación siempre que se justifique suficientemente que la instalación se integra armónicamente en el paisaje urbano, no entorpece el tránsito y no afecta o menoscaba la utilidad propia del elemento.

Art. 2.7.17. Sobre el terreno (situación exenta).

1. Este tipo de instalación solo será posible en aquellos emplazamientos previstos expresamente por el Ayuntamiento de Rincón de Soto, siempre que estime conveniente su previsión en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable. A estos efectos es derecho del Ayuntamiento la "previsión" o "no creación" de esos emplazamientos dentro de su capacidad de regulación urbanística.

2. Los emplazamientos permitidos deberán ser conformes con las determinaciones urbanísticas en vigor y con las derivadas de la normativa sectorial de aplicación (medio ambiente, patrimonio histórico artístico, seguridad de tráfico aéreo, protección de las vías públicas, etc.) por lo que no suponen un reconocimiento automático de la posibilidad de instalar en ellas los elementos y equipos de radiocomunicación a los que esta Ordenanza se refiere.

3. Una vez creados estos emplazamientos, el Ayuntamiento podrá obligar a todas las compañías telefónicas a que se instalen en estas áreas, debiendo éstas reajustar su red a la nueva situación.

4. Deberán ajustarse a las determinaciones específicas que para el ámbito prevea el planeamiento General. En cualquier caso guardarán una distancia mínima a colindantes de quince metros. La altura máxima total del conjunto formado por la antena y su

estructura no excederá de veinticinco metros.

Subsección Segunda. Estaciones emisoras, repetidoras y reemisoras de los servicios de radiodifusión sonora y televisión.

Art. 2.7.18. Estaciones de radiodifusión y televisión.

Las instalaciones de antenas pertenecientes a Estaciones Emisoras, Repetidoras y Reemisoras de los servicios de radio difusión sonora y televisión y sus estructuras soporte, se deberán instalar en Suelo No Urbanizable, siendo excepcionalmente admisibles y previa justificación de imposibilidad de instalarlo en Suelo No Urbanizable su instalación sobre la cubierta de un edificio y sobre el terreno, siempre que las condiciones de emplazamiento y medidas previstas para atenuar el impacto visual resulten aceptables. Le será de aplicación el régimen establecido para las antenas de telefonía en los artículos 2.7.14., 2.7.15. y 2.7.16. según los casos. La actividad a la que esté vinculada deberá disponer de licencia municipal. Deberá siempre presentarse proyecto de instalación firmado pro técnico competente y visado por el colegio correspondiente.

Sección Tercera. Equipos de radiodifusión y televisión.

Art. 2.7.19. Antenas receptoras de señales de radiodifusión y televisión por transmisión terrestre.

Tendrán carácter colectivo, salvo en viviendas unifamiliares. No obstante, cuando concurren circunstancias objetivas que imposibiliten la instalación de una antena colectiva en un determinado edificio, se permitirá la instalación de antenas individuales sujetas a las mismas prescripciones establecidas para aquélla, siempre que no resulte peligrosa o antiestética su instalación, procurando siempre la mayor agrupación posible. Se admite su instalación exclusivamente en la cubierta de edificios y en los siguientes emplazamientos:

- Sobre cubiertas planas, excepto las de cualquier elemento prominente de cubierta.
- Apoyadas sobre cubiertas inclinadas con caída a la parte opuesta a las fachadas exteriores, a patios interiores o a pared medianera, cuando no sean visibles desde la vía pública.
- Adosadas a paramentos de elementos de la cubierta.

En cualquiera de los tres casos la distancia mínima del emplazamiento de la antena a las líneas de fachadas exteriores será de 5 metros.

Art. 2.7.20. Antenas receptoras de radio y televisión por transmisión vía satélite.

Cumplirán las mismas condiciones del artículo anterior con las siguientes salvedades:

- Tendrán carácter preferentemente colectivo.
- En cualquier caso la distancia mínima del emplazamiento de la antena a las líneas de fachadas exteriores será de 3 metros.
- La antena no superará la altura de la chimenea o elemento más prominente de la cubierta, tales como remates de cajas de escalera, ascensor, maquinaria de aire acondicionado o similares; de no haber tales elementos el diámetro máximo será de 1,80 metros.

Art. 2.7.21. Antenas de estaciones de radioaficionados.

El ejercicio del derecho reconocido a los titulares de licencias de aficionado se acomodará a lo previsto en la Ley 19/1983, de 16 de noviembre, reguladora de la instalación, en el exterior de inmuebles, de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados, en la reglamentación estatal que se promulgue para determinar las condiciones técnicas de instalación de estas antenas y también a lo dispuesto en esta Ordenanza para minimizar su impacto visual. La instalación de antenas de radioaficionados es admisible en la cubierta de edificios, sujetas a las condiciones de emplazamiento establecidas en el artículo 2.7.19.

También se admite su instalación sobre el terreno en parcelas privadas, en zonas de vivienda unifamiliar o de edificación abierta, siempre que se adopten las medidas necesarias para atenuar al máximo el posible impacto visual a fin de conseguir la adecuada integración con el paisaje. El titular de la instalación deberá disponer de la preceptiva autorización de la Secretaría General de Comunicaciones.

Sección cuarta. Cableado de edificios.

Art. 2.7.22. Red interior.

En los proyectos de obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios se preverá la disposición de la red de canalizaciones necesaria para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), con el diseño establecido en su normativa específica de aplicación. De no existir esta en el proyecto no se podrá conceder Licencia de Obra. Junto con el certificado final de obra se presentará el boletín o certificado correspondiente de acuerdo con la legislación vigente. En los edificios existentes que no dispongan de estas instalaciones la infraestructura, cuando se haga, se colocará por el interior del edificio, si no es posible se hará por patios interiores o por zonas no visibles desde la vía pública.

Excepcionalmente, podrá efectuarse el tendido por fachada siempre que este se disimule con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas, bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y adaptando el color de la canalización o del cable a la del paramento por el que discurra. Los elementos de conexión y los equipos de transmisión serán del menor tamaño posible, sin sobresalir más de 25 cm. de la fachada y su situación y color se ajustará al ritmo compositivo de la misma.

Art. 2.7.23. Red exterior.

Los recintos contenedores de nodos finales, derivaciones o empalmes de redes de telecomunicaciones por cable se instalarán preferentemente bajo rasante o en el interior de locales de planta baja de edificios próximos o empotrados en su fachada. Excepcionalmente se podrá admitir otra ubicación siempre que se justifique que la instalación, armario etc., se integra armónicamente en el paisaje urbano y no entorpece el tránsito.

Sección Quinta. Revisión, conservación, retirada y sustitución de Instalaciones.

Art. 2.7.24. Revisión de Instalaciones.

Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de telefonía móvil a las mejores tecnologías existente en cada momento en lo que se refiere a minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir este impacto, la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento para la instalación de elementos de radiocomunicación determinará la obligación por parte de las operadoras de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de la licencia o de su última revisión. Las entidades colaboradoras de la Administración debidamente acreditadas podrán realizar la revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual y ambiental.

Art. 2.7.25. Deber de conservación.

El titular de la licencia deberá conservar la instalación de los equipos de telecomunicación en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

El deber de conservación de las instalaciones de equipos de telecomunicación implica su mantenimiento mediante la realización de los trabajos y obras que se precisen para asegurar el cumplimiento de los siguientes fines:

- Preservación de las condiciones conforme a las que hayan sido autorizadas las citadas instalaciones.
- Preservación de las condiciones de funcionalidad y, además, de seguridad, salubridad y ornato público de las instalaciones autorizadas, incluidos sus elementos soportes.

Art. 2.7.26. Retirada de instalaciones o de alguno de sus elementos.

El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de telecomunicaciones o sus elementos restaurando el estado anterior a la instalación de los mismos, el terreno, construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en los supuestos de cese definitivo de la actividad o de los elementos de las mismas que no se utilicen.

Art. 2.7.27. Renovación y sustitución de Instalaciones.

Estarán sujetas a los mismos requisitos que en la primera instalación la renovación o sustitución parcial o completa de una instalación, así como la reforma de las características de la misma que hayan sido determinantes para su autorización o sustitución de alguno de sus elementos por otro de características diferentes a las autorizadas.

Art. 2.7.28. Ordenes de ejecución.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.7.25. y 2.7.26. de esta Ordenanza, el órgano competente del Ayuntamiento dictará las órdenes de ejecución que sean necesarias y que contendrán las determinaciones siguientes:

- Determinación de los trabajos y obras que tendrán que realizarse para cumplir el deber de conservación de los equipos de telecomunicación y de su instalación o, en su caso, la retirada de la instalación o de alguno de sus elementos.
- Determinación del plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado, que se fijará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de los trabajos a realizar.
- La orden de ejecución determinará, en función de la entidad de las obras realizables y conforme a la normativa de aplicación, la exigibilidad de proyecto técnico y, en su caso, de dirección facultativa.

TITULO III. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Disposiciones generales.

Art. 3.1.1. Aplicación de las Normas.

Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en Suelo Urbano, según lo dispuesto en el artículo 57, 64 e) de la L.O.T.U.R..

Las normas de este Título 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 Municipal, 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, ocupación de parcela, etc.), y que estén reguladas específicamente por la normativa transitoria, 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 Art. 200 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 por tanto el régimen establecido en el Art. 101 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) Edificaciones existentes en suelo destinado en el Plan a zonas libres de uso y dominio público y zonas libres de uso y dominio privado que se aparten de lo permitido en los Art. 3.3.10. y 3.3.11.
- b) Calificados como uso dotacional público y no obtenidos por la Administración.
- c) Situados en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional específico.

El nivel de definición de los planos correspondientes al Suelo Urbano es suficiente para determinar si un edificio o instalación se encuentra fuera de ordenación por aplicación de cualquiera de estos supuestos.

Art. 3.1.2. Planos-base para el Suelo Urbano.

Los planos que sirven de base para la propuesta en Suelo Urbano son los confeccionados ex-profeso para este fin, basados en un vuelo del año 2003, y cuya restitución tiene como escala adecuada 1:1.000.

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.

Capítulo II. Disposiciones comunes a los tipos de ordenación.

Art. 3.2.1. 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
General	Residencial	60 m ²	4,50 ml	Según Normas Urbanísticas y Fichas
General	Industrial	90 m ²	6 ml	

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.
- Que se den las circunstancias expresadas en el Art. 3.3.16.

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. 3.2.2. Alturas de la edificación.

La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o en fichas de ordenación.

Las alturas de las plantas se ajustarán a los siguientes parámetros:		
Plantas	Altura libre mínima	Altura libre estricta
Sótanos y semisótanos	2,2	2
Plantas bajas	2,6	2,2
Plantas alzadas	2,6	2,2

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B). En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en el resto de las habitaciones podrá permitirse también esta altura en una superficie menor del 30% de la útil de la habitación.

Art. 3.2.3. Tribunas, balcones, voladizos.

El vuelo máximo en el Suelo Urbano se determina mediante la aplicación de estas reglas:

- No se permiten vuelos por debajo de 6 m de anchura de calle, espacio abierto o plaza pública al que recaiga.
- El vuelo máximo será del 8% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza pública, con un máximo de 1,00 m.

Podrá cerrarse total o parcialmente la superficie volada, sin otras limitaciones que las establecidas en el punto anterior.

Art. 3.2.4. 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. En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Art. 3.2.5. Fondo edificable.

El fondo edificable se delimita en las fichas de ordenación y/o en los planos correspondientes para cada situación. No obstante, cuando de la delimitación gráfica, en esquinas u otras situaciones, se derive que una parcela tenga parcial o totalmente un fondo edificable en altura superior a 25 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. 3.2.6. Retranqueos y variaciones de la alineación.

En las zonas que se planifican con volumetría definida, las alineaciones exteriores son vinculantes a nivel de cierre de finca, salvo que en ficha se indique otro criterio; su alteración requiere 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 a modo de áticos, siempre que se garantice a juicio del Ayuntamiento el enlace formal de la fachada con los edificios colindantes.
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 3.3.5.
 - 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 diáfanos accesibles al público en general o al uso comunitario, serán permitidos discrecionalmente por la Corporación. Se atenderá a las circunstancias que concurren 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 3.3.5.

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 catalogados no será de aplicación esta normativa, excepto en lo referente a las alineaciones interiores.
 - a) En zonas calificadas como "residencial de densidad media" y/o "residencial de densidad baja" se aplicarán los criterios del punto 2 cuando la ordenación propuesta sea asimilable por situarse la edificación en colindancia con la vía pública.
 - b) En el resto de zonas, se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes.

Art. 3.2.7. Chaflanes.

En los planos de ordenación se señalan gráficamente los chaflanes que deberán ejecutarse o existentes actualmente. Tienen carácter de alineación, deslindando el espacio de uso y dominio público a todos los efectos. El Ayuntamiento podrá obligar a realizar los chaflanes no señalados gráficamente en los planos de ordenación en atención a la necesidad o conveniencia de los mismos. Para ello, se aplicarán los siguientes criterios:

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

En los edificios catalogados no se aplicará esta normativa, debiéndose ejecutar exclusivamente los chaflanes que se señalan gráficamente en los planos de ordenación.

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 suelo del chaflán tendrá una rasante en continuidad con la de la acera sin resaltos.

Art. 3.2.8. Plano de alineaciones y parámetros.

La definición de alineaciones y parámetros en el Suelo Urbano así como otras indicaciones se establecen en un juego de planos a escala 1:1.000.

La unidad edificatoria, o parcela edificable, tal como viene definida en el artículo 3.2.1., no se define en el juego de planos, debiendo atenderse al levantamiento catastral de urbana en lo que respecta a parcelario. Para facilitar la interpretación del plano se ha incluido en determinadas zonas y sin carácter vinculante la distribución aproximada de las parcelas.

Capítulo III. Disposiciones específicas.

Art. 3.3.1. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas:

- a) Residencial B+3;
- b) Residencial B+2;
- c) Patio de manzana
- d) Unifamiliar B+2;
- e) Unifamiliar B+1
- f) Unifamiliar - industrial
- g) Otros usos residenciales. Establecimientos públicos;
- h) Dotacional Público;
- i) Zonas libres de uso y dominio privado;
- j) Zonas libres de uso y dominio público;
- k) Plazas y viario.

Art. 3.3.2. Uso vivienda.

Corresponde a los espacios señalados en los planos de ordenación con las tramas "Residencial B+3", "Residencial B+2", "Unifamiliar B+2" y "Unifamiliar B+1", considerándose a efectos de las condiciones de uso el residencial como uso de referencia.

1. Con la trama "Residencial B+3 y B+2" se califican manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que el planeamiento opta por una alineación de cierre prefijada, complementada por indicaciones de altura máxima y, en algunos casos, ocupación, fondo, etc.
Si se produce diferencia de alturas respecto a las edificaciones colindantes, se seguirán los siguientes criterios:
Deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes (Arts. 2.5.4. y 3.2.4.).
2. Con la trama "Unifamiliar B+2 y B+1" se califican parcelas cuya tipología dominante previsiblemente será la de viviendas unifamiliares, adosadas, pareadas, aisladas, en hilera etc., en las que el Planeamiento opta por una definición de edificabilidad complementada por otras indicaciones como altura máxima, ocupación, retranqueos, etc.
3. En la trama residencial de los puntos 2 y 3 de este artículo y siempre que en planos o ficha no se señalen otros parámetros, se tendrá en cuenta lo que se señala a continuación:
 - a) En las parcelas así calificadas se podrán edificar agrupaciones o viviendas aisladas, siempre que exista un retranqueo respecto a parcelas independientes colindantes superior a $\frac{1-3}{2}$ metros.
 - b) A efectos de uso, en las zonas no ocupadas por la edificación se admiten los aparcamientos, actividades deportivas y recreativas, jardinería y arbolado.
 - c) Bajo rasante, se permiten con carácter general los aparcamientos y las instalaciones técnicas. Bajo superficies computables a efectos de edificabilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general para sótanos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Se tolera la extensión de este régimen al subsuelo de partes no computables a efectos de edificabilidad, pero que sean continuación natural del edificio, siempre que su superficie no supere el 25% de la ocupada en planta por el mismo.
 - d) Entre edificios dentro de una misma parcela se deberán retranquear la semisuma de las alturas de las construcciones entre sí, siempre que en ficha no se señalen otros parámetros.

Art. 3.3.3. Límites entre alturas distintas.

Cuando en una misma manzana o bloque existen señaladas dos o más alturas diferentes, el límite entre las mismas viene fijado gráficamente en los planos correspondientes. Esta línea podrá modificarse o reajustarse levemente para la mejor disposición de los solares, mediante Estudio de Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La modificación no debe suponer alteración de la superficie edificable máxima de ninguna de las parcelas afectadas.
- b) No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Art. 3.3.4. Aparcamientos.

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

- A. 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.

- B. En uso industrial: Una plaza por cada 250 m² de parcela. Para que el espacio de retranqueo se considere utilizable, habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

Están exceptuadas de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 90 m² en el caso A y 300 m² en el caso B.

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, se admite 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.

Respecto a las parcelas dotacionales, se asimilarán a lo dispuesto para el uso industrial aquellas cuya edificabilidad sea igual o menor a 1 m²/m²s y lo establecido para uso residencial, el resto. No será obligatorio para el uso "estación transformadora".

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.

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 90 m² y 125 m² que por su especial configuración el espacio utilizable para aparcamiento no permita la disposición de 3 plazas por planta.

Art. 3.3.5. 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:

- A. En los 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.
- B. En los 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 estos 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.

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. 3.3.6. Patio de manzana.

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 3.2.2. 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.

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.

Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en ml. al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m. El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 60°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

Art. 3.3.7. Uso Industrial.

A. REGULACIÓN DE VOLÚMENES

- En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos, a lo dispuesto en el artículo 3.2.1. y en la correspondiente ficha de ordenación.
- 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 2.3.5 y 3.2.3, si bien, el vuelo máximo será de 1 m y la anchura mínima entre fachadas será de 25m.
- 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.
- Solo podrán plantearse alturas superiores en los casos de actividades concretas que por su proceso de fabricación necesiten mayor volumetría. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento podrá superarse la altura máxima reguladora establecida.
- La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

B. USOS.

- La superficie destinada a usos de oficinas 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.
- 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.
- Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.
- 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.
- 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.

C. OTRAS DISPOSICIONES.

- Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 6 m en las de un solo sentido de circulación y de 9 m en las de doble sentido.
- Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.
- 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.

- 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.
- 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.

Art. 3.3.8. Uso dotacional público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa. Igualmente se señalan los retranqueos mínimos a observar, en su caso, bien en planos y/o fichas 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.

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.

Art. 3.3.9. Uso dotacional privado.

Se estará a lo señalado en el artículo 1.1.8 de las presentes Normas Urbanísticas y en cuanto a condiciones volumétricas, serán las especificadas en la documentación gráfica y/o fichas de ordenación.

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. 3.3.10. Zonas libres de uso y dominio privado.

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

Sobre rasante solo 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, garaje 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 los 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. 3.3.11. Zonas libres de uso y dominio público.

Engloba esta denominación los parques urbanos que no constituyen los Sistemas Generales.

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

Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como parques urbanos, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

Art. 3.3.12. Plazas y viario.

Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

En los espacios específicamente señalados en la documentación gráfica, se permitirán los tendidos eléctricos en aéreo.

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.

Art. 3.3.13. Infraestructuras: Alcantarillado.

Las determinaciones sobre alcantarillado recogen la red existente y los criterios respecto a su mejora y ampliación. Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de Urbanización que se redacten.

Art. 3.3.14. Infraestructuras: Abastecimiento de aguas.

El esquema básico del sistema de abastecimiento de aguas recoge exclusivamente las arterias principales, tanto de la red existente como su mejora y ampliación. Debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y los proyectos de urbanización que se redacten.

Art. 3.3.15. Infraestructuras: Energía eléctrica.

La urbanización de las áreas propuestas como Suelo Urbanizable supondrá en la mayoría de los casos cambios en el esquema 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. 3.3.16. 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, a saber,
 - 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 exigibles 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 demanial. No regirán al respecto las dimensiones mínimas de parcela establecidas en el artículo 3.2.1.

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

Art. 3.3.17. Niveles sonoros.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras existentes o previstas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal y/o autonómica, todo ello en concordancia con lo señalado en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referido a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.

Capítulo IV. Zonas especiales.

Art. 3.4.1. Ordenanza para zonas de patrimonio cultural (especial interés arqueológico).

En los ámbitos señalados en la documentación gráfica se actuará con las siguientes precauciones:

- a) Antes de proceder a excavaciones de subsuelo, bien sea en obras de construcción o de urbanización, se comunicará la fecha de comienzo de las mismas a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.
- b) En estas zonas, las obras serán supervisadas por los Servicios Técnicos de la Consejería antes citada, o Arqueólogo responsable, que establecerán las precauciones oportunas.
- c) Cuando el descubrimiento de hallazgos así lo exigiera, podrán tomarse medidas alternativas para proteger los mismos, en función de su interés. En éstas, podrán sobreelevarse los edificios sobre la rasante del terreno hasta un máximo de dos metros creándose un semisótano abierto que ampare los descubrimientos. Si la conservación de los hallazgos así los exige, podrá exceptuarse a los edificios de las prescripciones relativas a aparcamientos y accesos sin barreras arquitectónicas.

Capítulo V. Ordenanzas de los edificios de interés y entorno de protección

Art. 3.5.1. Ámbito.

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación al recinto continuo de la ciudad comprendido dentro de la Zona Ambiental de Protección (Z.A.P.), y a la Zona Ambiental de Casco Antiguo (Z.A.C.A.).

Los edificios se han catalogado según su interés arquitectónico e histórico:

- I. Edificios de interés excepcional situados en cualquier localización.
- II. Edificios de interés en cualquier localización.
- III. Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas o elementos arquitectónicos interesantes.
- IV. Edificios situados en áreas de interés.

También se han catalogado aquellos elementos singulares o de interés que se encuentran en edificios con o sin valor histórico o interés especial, y que procede su conservación y mantenimiento en la misma ubicación.

Art. 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios catalogados.

Las acciones permitidas en los edificios son las tendentes a su conservación, consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento para su correcta utilización. De acuerdo con el principio de conservación, cualquier intervención sobre los edificios deberá mantener los elementos que no atenten contra cualquier otro de los principios (consolidación, eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas y acondicionamiento). Con el principio de consolidación se pretende que la intervención garantice la perfecta estabilidad física del edificio y adecuadas soluciones frente a la agresión de los elementos. Las soluciones para conseguirlo deberán ser las más adecuadas respecto a los demás principios. La eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas se entenderá no como una búsqueda estricta del estado primitivo del edificio, sino que supondrá un análisis de las sucesivas modificaciones que ha sufrido éste en el tiempo, corrigiendo aquellas que supongan tratamientos incorrectos. El principio de acondicionamiento para su correcta utilización se basa en el criterio de que los edificios deben ser utilizados en las debidas condiciones de habitabilidad, aislamiento, seguridad, confort, etc. Cualquier intervención sobre los edificios se enjuiciará en la concesión de licencia para la misma en función del correcto equilibrio de los cuatro principios descritos. Las acciones que supongan derribo (en cualquier grado, excepto mera tabiquería) en obras de reforma o nueva planta y cualquier intervención en fachada o elementos singulares del edificio, deberán acompañarse además del Proyecto (si éste fuese necesario) de un documento anexo con el siguiente contenido:

- Descripción del edificio. Alzados o fotografías de fachadas del edificio y contiguos. Características tipológicas. Elementos singulares.
- Estado de conservación. Añadidos o alteraciones inadecuadas.
- Estado de habitabilidad. Condiciones higiénico-sanitarias.
- Medidas de actuación que se proponen.

Las intervenciones parciales aportarán como mínimo los datos que les afecten.

El documento anexo descrito que, puede ser presentado de forma simultánea o previa respecto al Proyecto correspondiente, será examinado por la Administración, que establecerá la corrección o incorrección de las medidas de actuación que se proponen en función de los cuatro principios antes descritos, de las características del edificio y de su calificación.

Dicho documento anexo será remitido al Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, que, en función del caso, podrá exigir la supervisión de obras de intervención en el subsuelo por Arqueólogo.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según la calificación indicada en el Catálogo, se describen en los artículos siguientes.

Art. 3.5.3. Construcciones de primer grado.

1. Se autorizarán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, con posibilidades limitadas de intervenciones de restauración y prohibición expresa de reconstituciones imitativas.
2. Serán permitidas asimismo las actuaciones para la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de obra principal, así como restauraciones muy restringidas de elementos afectados por deterioros avanzados, siempre que estén plenamente justificadas.
3. Las obras de consolidación que sean necesarias deberán ser adecuadas al carácter y valor arquitectónico del edificio y de la parte afectada por ellas.
4. Respecto a la reconstitución de los elementos dañados se estará a lo dispuesto por el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja en lo referente a criterios de restauración.
5. Para aquellos edificios que hayan sufrido transformaciones intensas, se podrán suprimir cuerpos ajenos a la obra principal y de valor nulo o negativo, debiéndose adecuar la intervención que se proponga al respeto necesario al edificio, sin

- necesariamente recurrir a soluciones imitativas.
6. Se prohíbe expresamente el traslado de partes o elementos significativos del edificio fuera de su situación de origen.
 7. Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como las de los espacios principales internos, manteniéndose para ello los tramos estructurales horizontales y verticales que pudieran existir de la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés, e introduciendo las soluciones técnicas más adecuadas para su consolidación.
 8. Cuando sea el caso, se tratará de restituir aquellos espacios a partir de la documentación gráfica que pudiera existir o de soluciones tipológicas semejantes y de la misma época, si fuera conveniente.
 9. Del mismo modo seguirá el criterio de conservación estricta en la composición general de las fachadas, justificándose debidamente la solución que se adoptara para las partes desaparecidas o inadecuadamente transformadas en función de la antigua existente y de la que hubiera podido existir en cada caso.
 10. En todo caso se diferenciarán claramente las partes de conservación estricta de las nuevas actuaciones sin que ello deba suponer rotura violenta de la debida coherencia entre ambas ni adopción de soluciones imitativas, que están expresamente prohibidas.

Art. 3.5.4. Construcciones de segundo grado.

- A. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad.
Se seguirá tanto la conservación volumétrica general como la de los espacios principales internos, manteniéndose para ello las soluciones estructurales horizontales y verticales, admitiéndose en casos puntuales que se justifiquen actuaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad, pero siempre con soluciones subordinadas a las del conjunto del edificio.
Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.
Se conservarán los materiales y composición general de las fachadas no admitiéndose otras intervenciones respecto a los huecos de paso y de luz que las que tiendan a la restitución genuina y proporción de los huecos. Podrá sin embargo intervenir por motivos de mejora de habitabilidad en fachadas interiores o secundarias que se señalaran en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2. y así fueran consideradas por la Administración.
En todas las obras que se proyecten en los espacios semipúblicos (portales, escaleras, patios accesibles de interés, etc...) se seguirán los mismos criterios que para las soluciones estructurales y de las fachadas, justificándose en el anexo al proyecto las intervenciones que se pretendan en función del valor de las soluciones existentes. Se mantendrá en lo posible cualquier elemento o solución antigua que constituya un signo de valor propio o complementario del general del edificio o del espacio en el que esté situado. Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del punto A.
- B. Si tras el examen del anexo descrito en el artículo 3.5.2. la Administración reconociera el mal estado de conservación del edificio, la intervención se orientará hacia la conservación de las partes en buen estado y consolidación del resto.
En estos casos, en las intervenciones sobre las partes de las soluciones estructurales horizontales, verticales y de cubierta en mal estado, se seguirá el criterio de consolidar o reforzar con soluciones que mantengan el valor e interés de aquellas, permitiéndose el derribo y nueva construcción en casos justificados y de carácter puntual, y siempre que las soluciones proyectadas restituyan la estructuración anterior.
Si por causa justificada fuera necesario el derribo de parte o la totalidad de alguna de las fachadas, (excepto las contempladas como secundarias en el punto A.) las obras de nueva construcción se realizarán por anastilosis total o parcial si la calidad y aparejo de los materiales antiguos lo permitiera y, en todo caso, respetando la composición general anterior con empleo de materiales de calidad, textura y color adecuados al resto de fachadas e integrando en ellas los elementos singulares de valor que existieran (fábricas de sillería, portadas, escudos, relieves, balcones, galerías, etc...) y que deberán estar señalados en el anexo descrito en el artículo 3.5.2.
- C. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá restituir la tipología estructural anterior, mantener las constantes tipológicas principales (composición de fachada y compartimentación estructural), adecuarse en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.
En el caso en que la ruina afectara a alguna de las partes del edificio manteniéndose otras en buen estado, se seguirán los criterios del anterior punto para aquellas y aplicando los correspondientes a su estado de conservación (A o B) para el resto.

Art. 3.5.5. Construcciones de tercer grado.

Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.

Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a las condiciones higiénico-sanitarias mínimas, la normativa que sea aplicable de protección oficial, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.

En el informe al anexo descrito en el artículo 3.5.2., la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer aquellos elementos del mismo que se consideran modificables. A título indicativo se consideran en

principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

Art. 3.5.6. Construcciones de cuarto grado.

1. Se autorizarán las actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación general del edificio y a la de sus constantes tipológicas y elementos singulares destacados, así como las que se refieran a su consolidación y a la eliminación de añadidos de valor nulo o negativo y a las mejoras de las condiciones de habitabilidad y buen uso.
2. Se podrán autorizar intervenciones más profundas con objeto de adecuar el edificio a condiciones normales de habitabilidad, la correcta implantación dotacional o comercial, etc.
En el informe al anexo descrito en el artículo 3.5.2, la Administración determinará, en función de las características del edificio y del programa a establecer, aquellos elementos del mismo que se consideran modificables. A título indicativo se consideran, en principio, no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aun en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajería, etc.
El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.
Tras el análisis del informe, podrán admitirse soluciones de vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada, si no existen elementos interiores o constantes tipológicas que recomienden la rehabilitación de lo existente, en cuyo caso la Administración señalará el tipo de intervención a seguir.
3. Si sobre el edificio existe declaración de ruina, se podrá admitir el derribo total o parcial de la edificación, aunque la nueva construcción deberá mantener las constantes tipológicas principales de fachada, adecuándose en cuanto a textura y color de los materiales a las características de los primitivos y a la calidad ambiental de su entorno, y aprovechar los elementos singulares de interés que se integrarán adecuadamente en la solución que se proyecte.
4. Se cuidará especialmente la integración de la nueva edificación en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externo, y de la calidad, textura y color de los materiales.
En el supuesto de que se trate de una reedificación, se cumplirán estrictamente las condiciones impuestas en la licencia de derribo, integrando en la nueva edificación las constantes tipológicas o los elementos arquitectónicos de interés existentes en el edificio que se sustituye. Se aportará en el Proyecto alzados del nuevo edificio y de los colindantes a escala adecuada (mínimo 1:200) para comprobación del extremo anterior.
5. En caso de sustitución del edificio, se aplicarán los criterios del apartado anterior.

Art. 3.5.7. Parcelación.

- A. Las condiciones de parcelación serán las señaladas con carácter general por las Ordenanzas Generales de la Edificación.
- B. En los supuestos de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales.
- C. Para el resto de los casos, la parcelación es la indicada en los documentos gráficos y el catastro vigente. No se permitirá la agrupación de parcelas, salvo en los siguientes supuestos:
 1. Las parcelas con edificios de segundo grado se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 60 m², su fachada a calle inferior a 3 m, o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 4,5 m.
 2. Las parcelas con edificios de tercer y cuarto grado se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 90 m², su fachada a calle inferior a 6 m, o la suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9 m.
- D. En el caso de edificios que estando catalogados se destinen efectivamente a uso dotacional y que requieran para completar su programa dimensional de su ampliación a una o más parcelas colindantes, se permite la agrupación, si bien han de respetarse la identidad, calificación y ordenanza propia de cada una de las parcelas agrupadas.

Art. 3.5.8. Patios de manzana (espacios libres privados).

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de las manzanas, recomendándose la unificación de dichos espacios a nivel de manzana, estructurándose su propiedad como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan, con regulación suficiente por Estatutos de Comunidad del uso, mantenimiento y conservación del mismo. En tanto no se consigan estos objetivos, podrá hacerse utilización privada a nivel de parcela con las limitaciones de obras y usos.

Art. 3.5.9. Elementos superpuestos a fachadas.

Se cuidarán muy especialmente las instalaciones superpuestas a los edificios (eléctricas, telefónicas, de gas, etc...) exigiéndose en las obras que a ellas se refieran las intervenciones necesarias para lograr una calidad adecuada a la escena urbana y a los edificios donde estén situadas.

Se prohibirá la colocación de señales de tráfico o muestras de otro tipo sobre las fachadas de los edificios calificados con valores de primero y segundo grado, cuidándose especialmente su situación en todo el recinto interior.

Art. 3.5.10. Escaleras.

Las escaleras con valor singular deberán conservarse, y en caso de renovación el peldañado del edificio antiguo se integrará en el nuevo, si es constructivamente posible.

En general se permitirá el mantenimiento y actual dimensionado de escaleras en las obras de conservación y rehabilitación aunque se incumpla en cuanto al dimensionado establecido en el artículo 2.4.2. y siempre que se esté en los márgenes de tolerancia de otras normativas concurrentes (CTE etc.).

Con el mismo criterio se actuará en los casos de obra nueva sobre parcelario inferior a 90 m², o fachada a calle inferior a 6,00 m o suma de la anchura de fachada a calle y patio de manzana inferior a 9,00 m.

Art. 3.5.11. Ascensores.

En edificios existentes afectados por los grados primero, segundo, tercero y cuarto, se admitirán si su instalación no entra en conflicto con los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados, circunstancia que deberá apreciarse por el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

En cuanto a su obligatoriedad, se aplicará la máxima tolerancia establecida en la normativa sectorial correspondiente.

Art. 3.5.12. Obras de conservación de bodegas.

A todos los efectos de conservación de las antiguas bodegas de bóvedas de cañón seguido construidas en sillería. Se considerarán semejantes a las construcciones calificadas con valor de segundo orden, independientemente del que tengan los edificios que pudieran estar construidos sobre ellas y de su estado de conservación; siéndoles de aplicación las Ordenanzas Generales de aquéllas.

En el caso de que se permitiera el derribo de las construcciones situadas sobre ellas y se permitiera su reedificación se adoptarán medidas generales y soluciones constructivas y estructurales para que las bóvedas mantengan su integridad.

Art. 3.5.13. Obras sobre elementos singulares o de interés.

Los elementos singulares, tanto exteriores (portadas, arcos, escudos, cerrajería, etc.) como interiores (barandados, enlosados, etc.) de los edificios, se consideran adscritos a su emplazamiento de origen, no permitiéndose su traslado a otra localización. Asimismo se prohíbe la incorporación de elementos singulares de procedencia o época disconforme con el carácter del edificio en que se interviene.

Art. 3.5.14. Obras de reforma.

Se consentirán obras de reforma y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Normas.

Todas las licencias que se concedan para este tipo de obra, así como para las de derribo y las de vaciado, quedarán supeditadas a los posibles hallazgos de interés histórico, artístico o paleontológico que podrán producir la paralización de las obras, la imposición de condiciones especiales o la expropiación.

Art. 3.5.15. Otorgamiento de licencias.

La solicitud de licencia para realización de obras menores deberá ir acompañada de una memoria descriptiva completa de las obras a realizar especificando tipo de materiales, calidad, textura, color, etc... y acompañada de los gráficos y planos que sean necesarios para su perfecta definición.

Los Servicios Técnicos Municipales correspondientes tendrán facultad para indicar las modificaciones que estimen necesarias para que las obras a realizar se acomoden a los criterios de estas Normas, así como para el control de la ejecución de dichas obras.

No se admitirán soluciones esteticistas no justificadas, ni soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Para obras de nueva planta y de reforma mayor, la solicitud de licencia se acompañará de proyecto completo redactado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Los planos de carácter general serán de escala no inferior a 1:100 y deben incluir los de estado actual.

Si las obras correspondieran a actuaciones sobre fachadas exteriores o las cubiertas, será preceptiva la presentación de alzados a escala no inferior a 1:200 del propio edificio y de los contiguos en los que puedan establecerse con claridad relaciones entre los ejes principales horizontales y verticales de la composición, o bien fotografías del conjunto de ellos en su estado actual cuando se considere suficiente.

Cuando las obras se refieran a reformas o sustitución de elementos de fachada (balcones, galerías, huecos, etc...) la escala de los planos estará acomodada a la necesidad de definición de detalle, no será inferior a 1:20 y expresará los materiales a emplear, su calidad, textura y color.

En la memoria se justificarán las soluciones adoptadas en función de las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

El control municipal se ejercerá en los mismos términos que los expresado para las licencias de obras menores.

Las obras que se realicen en edificios catalogados y edificios incluidos en la Zona Ambiental de Protección (ya sean obras de nueva planta o de reforma mayor y que afecten a las fachadas) deberán contar, previamente a la concesión de la licencia, con el informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Las alturas definidas en los planos de Alineaciones y Gestión tienen carácter de máxima, debiendo adaptarse la nueva edificación a su entorno más próximo, estando a lo establecido al efecto por el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Art. 3.5.16. Obras de pintura.

El criterio general consiste en aplicar en exteriores los tonos originales o los correspondientes a la época de construcción del edificio. En edificios nuevos, los que mejor se integren en el tramo correspondiente de calle o espacio público.

En cualquier caso, deberá actuarse con el control directo municipal expresado en el artículo anterior, pudiendo los Técnicos Municipales exigir la presentación de muestras o realización de ellas "in situ". Asimismo podrá plantearse un examen de las capas de materiales de revestimiento antiguos, que puedan existir bajo otras más recientes y sean orientativas a la hora de decidir el color y tono a aplicar.

Se recomiendan en general para las zonas próximas a edificios catalogados los tonos de color que giren entre sienas, salmón, beige y amarillos rebajados, pudiéndose admitir en algún caso y zona los tonos grises.

Art. 3.5.17. Obras de picado de revestimientos

No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes más que en los casos en que exista señal inequívoca de que fue solución antigua. En el caso de que así fuera, se seguirán en los rejuntados las soluciones locales tradicionales, no admitiéndose el envejecimiento aparente de los elementos estructurales de madera, barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras y de apariencia mate con el exclusivo objetivo de protección.

Art. 3.5.18. Obras de tendido de revestimientos.

En las obras de reposición de revestimientos de mortero se podrán emplear cualquier tipo de mezclas, siempre que la textura y el color resultantes, si éste fuera definitivo, lleven a los mismos resultados plásticos que las soluciones tradicionales locales. Los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc...) solo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

Art. 3.5.19. Obras menores de restauración de fábricas de fachada.

En las obras de restauración de fábricas de fachada de materiales distintos a los revestimientos de mortero, las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecte realizar. Si las actuaciones se limitaran al resanado y reposición de los rejuntados, se seguirán las soluciones de la época a que corresponda la obra principal existentes en el propio edificio o en otros de la ciudad, no admitiéndose soluciones esteticistas no justificadas. Si fuera recomendable el repicado de pinturas o revestimientos sobrepuestos a fábricas antiguas, las obras se harán con el máximo cuidado para no destruir la labra y texturas originales.

Si las obras llevaran comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejara, se actuará de acuerdo con la categoría del edificio o parte de él afectada y con la trascendencia de la operación. En todo caso, no se permitirá la introducción de materiales ornamentales imitativos estando a lo que disponga el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja respecto a la reconstitución de elementos dañados.

Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, etc.) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos existentes. Cuando las intervenciones se limitaran a la sustitución de piezas no molduras en mal estado de conservación, se podrá emplear el mismo tipo de material y labra que el anterior si las actuaciones tienen carácter puntual y diferente material y aparejo, siempre que no se produzcan graves distorsiones con el resto de la obra antigua. En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos tanto en edificios nuevos completos, como en locales comerciales y soluciones puntuales de nueva construcción.

Art. 3.5.20. Renovaciones de solados interiores y escaleras.

Se admitirá la renovación de los solados cuando estos no supongan elementos singulares de interés. En estos casos se mantendrán o restaurarán, a no ser que su estado de conservación sea deficiente a juicio de la Administración, en cuyo caso ésta podrá admitir otras soluciones, incluso la sustitución no imitativa.

Art. 3.5.21. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso.

Lo establecido en el artículo 3.3.5 respecto a obligatoriedad de aparcamientos no es de aplicación en los edificios Catalogados.

Art. 3.5.22. Catálogo de construcciones de interés.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 72 de la L.O.T.U.R., se consideran incluidos dentro del Catálogo los siguientes edificios, elementos y construcciones que deben ser objeto de protección, siéndoles de aplicación los artículos correspondientes de las presentes Normas.

Descripción o Calle	Nº
Charquillo.....	5
Iglesia	8, 10A, 11, 13, 25, 33
Primicias	15, 17, 19
Trinitarios	29
Escudo	
Restos arqueológicos	

Capítulo VI. Unidades de ejecución.

Art. 3.6.1. 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.

Art. 3.6.2. 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, así como el aprovechamiento medio y la evaluación económica de implantación de los servicios y las obras de urbanización. Como norma general, se ha elegido el Sistema de Compensación

El ámbito físico de la unidad se determina en el juego de planos. 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.).

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, (aprovechamiento subjetivo) será el 90% del aprovechamiento medio del ámbito

Las Unidades de Ejecución que se delimitan en el **Suelo Urbano No Consolidado** son las siguientes:

- U.E.N.C.9. – Calle de la Estación – 1.121 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 1,87 m²/m².
Evaluación económica: 40.406,23 €
- U.E.N.C.15. – Avda. de la Estación y Avda. de Alfaro – 7.990 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años
Aprovechamiento medio: 1,03 m²/m².
Evaluación económica: 176.633,72 €
- U.E.N.C.16. – Carretera de Arnedo – 4.689 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 1,08 m²/m².
Evaluación económica: 103.665,11 €
- U.E.N.C.17. – Carretera de Arnedo – 6.210 m²**
Sistema: Compensación.
Plazo: 2 años
Aprovechamiento medio: 1,13 m²/m².
Evaluación económica: 125.165,07 €
- U.E.N.C.24-B. – Calle de nueva apertura – 6.707 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años
Aprovechamiento medio: 0,76 m²/m².
Evaluación económica: 154.397,19 €
- U.E.N.C.28. – Avda. de Navarra – 4.155 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 4 años.
Aprovechamiento medio: 0,88 m²/m².
Evaluación económica: 123.936 €
- U.E.N.C.31. – c/ Matadero – 2.821 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 2,41 m²/m².
Evaluación económica: 47.769,01 €

- **U.E.N.C.32. – c/ del Pozo – 474 m²**
Sistema: Cooperación, conforme a la resolución de alcaldía de 6-2-2009 (BOR 16-2-2009)
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 2,20 m²/m².
Evaluación económica: 14.734,32 €

- **U.E.N.C.33. – Variante de Rincón de Soto – 23.494 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 6 años.
Aprovechamiento medio: 0,55 m²/m².
Evaluación económica: 326.001,94 €

- **U.E.N.C.37. – Camino de las Ollas – 1.794 m²**
Sistema: Compensación
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 2,59 m²/m².
Evaluación económica: 39.076,17 €

- **U.E.N.C.38. – Paraje de Las Artesas – 32.582 m²**
Sistema de Compensación
Plazo: 6 años.
Aprovechamiento medio: 0,58 m²/m².
Evaluación económica: 359.076,05 €

- **U.E.N.C.43-A. – Carretera de Arnedo – 3.959 m²**
Sistema de Compensación
Plazo: 2 años.
Aprovechamiento medio: 1,03 m²/m².
Evaluación económica: 50.274 €

- **U.E.N.C.43-B. – Vial de servicio N-232 – 4.245 m²**
Sistema de Compensación
Plazo: 2 años
Aprovechamiento medio: 1,03 m²/m².
Evaluación económica: 67.967 €

Capítulo VII. Aprovechamiento urbanístico del suelo urbano.

Art. 3.7.1 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 expresado para los bienes de dominio público en el Art. 133 de la L.O.T.U.R.

Art. 3.7.2. Aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno.

Conforme al artículo 128 de la L.O.T.U.R., el aprovechamiento subjetivo que corresponderá a los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado es el 90% del aprovechamiento medio de la unidad ejecución

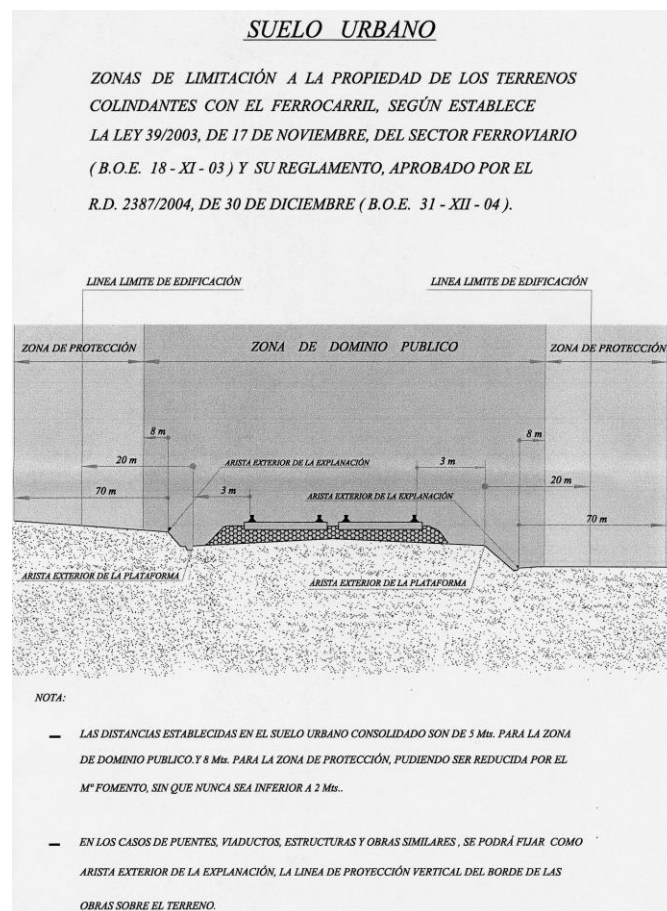
Capítulo VIII. Transitoriedad en suelo urbano

Art. 3.8.1. Régimen transitorio.

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.), podrán ser objeto de consolidación, reparación, modernización o mejora en sus condiciones higiénicas y estéticas, así como de modificación de uso; pero en ningún caso aumento de volumen.

Para ello, será 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 la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Asimismo, será preceptivo acreditar que la edificación no se encuentra en los supuestos a) y b) del punto 3 del artículo 186 199 de la L.O.T.U.R.

Esquema de limitaciones del Sector Ferroviario.



TITULO IV: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Capitulo I. Determinaciones en el suelo urbanizable.

Art. 4.1.1. Elementos del Suelo Urbanizable.

Son elementos constituyentes del Suelo Urbanizable, aquellos terrenos que se consideran adecuados, en principio, para ser urbanizados por no tener la condición de Urbanos ni de suelo No urbanizable y que garantizan un desarrollo urbano racional en los plazos estimados por el Programa de actuación del presente Plan. Se señalan gráficamente los terrenos clasificados en los planos 1 y 4.

Art. 4.1.2. Sectores.

El Sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta (Plan Parcial).

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. 4.1.3. Características de los Sectores y Zonas.

Para cada Sector se define:

1. Denominación en función de la toponimia de los términos, elementos característicos de los mismos (ríos, caminos, etc.) o nomenclatura ya empleada en el planeamiento anterior.
2. Superficie, expresada en metros cuadrados. Cuenta con precisión suficiente, al estar medidos los Sectores sobre la cartografía más fiable disponible.
3. Uso global del Sector, que define el carácter de ésta y se regula en el artículo 4.1.5.
4. Edificabilidad y aprovechamiento. En el caso de Sistemas Generales o dotaciones públicas no supone aprovechamiento.

Art. 4.1.4. Símbolos y notaciones.

Para cada Sector se señalan los límites precisos del mismo coincidiendo en la mayor parte de los casos con elementos reconocibles del terreno, límites de propiedad o administrativos y situaciones de planeamiento existentes con anterioridad. El límite de Sector tiene carácter estrictamente vinculante.

Art. 4.1.5. Usos globales.

El uso global es el predominante en cada sector. Se distinguen los siguientes:

- a) Residencial
- b) Industrial

Art. 4.1.6. Usos compatibles con el dominante.

Se entienden como compatibles aquellas actividades que no suponen un conflicto con el uso global y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en el cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos anexo al artículo 1.2.22.

Art. 4.1.7. Usos complementarios.

Son aquellos que, no siendo el uso global del Sector, son convenientes o necesarios para su normal desarrollo. Se consideran tales:

- Para Sectores residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m²., 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, y siempre que estén permitidos como usos compatibles.
- Para Sectores industriales: Las instalaciones deportivas y las viviendas de guarda.

Art. 4.1.8. Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la L.O.T.U.R. y Reglamentos que la desarrollen. En el cálculo de las que dependan del número de viviendas, se considerarán las viviendas efectivamente previstas para el sector por el Plan Parcial.

Art. 4.1.9. Aprovechamiento y edificabilidad.

El aprovechamiento objetivo expresa la superficie construida homogeneizada respecto al uso global. Para que el aprovechamiento pueda expresarse por referencia al uso global se fijan los siguientes coeficientes de homogeneización: Residencial: 1,00; Industrial: 0,70.

El aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado es 0,521794324 m²/m²

Art. 4.1.10. Altura máxima en Sectores o Zonas Residenciales.

Se establece en general una altura máxima de 10,50 m, que excepcionalmente puede alcanzar los 13,50 m, siempre y cuando se haya justificado debidamente y exista informe previo favorable del Ayuntamiento de Rincón de Soto. En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones específicas de los Planes Parciales que podrán imponer unas alturas inferiores.

Art. 4.1.11. Altura máxima en Sectores o Zonas Industriales.

Se establece en general una altura máxima de 10,50 m, que excepcionalmente puede alcanzar los 13,50 m, siempre y cuando se haya justificado debidamente y exista informe previo favorable del Ayuntamiento de Rincón de Soto. En cualquier caso, deberán respetarse las determinaciones específicas de los Planes Parciales que podrán imponer unas alturas inferiores.

Art. 4.1.12. Determinaciones específicas para los Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado.

Se señalan a continuación las características de los Sectores delimitados en Suelo Urbanizable, excepto los que están en ejecución. Se señalan para ellos las características citadas en el artículo 4.1.3. Las determinaciones que se expresan a continuación deben entenderse como indicaciones a los proyectos concretos de planeamiento parcial y urbanización de los Sectores y Unidades de Ejecución.

SECTOR S-1

- Superficie total68.757 m²
- Uso global Residencial
- Aprovechamiento medio0,50 m²t/m²s de uso residencial
- Edificabilidad máxima0,50 m²t/m²s
- Nº máximo de viviendas..... 35 Viv/Ha
- Sistema de Actuación: Compensación. En caso de vencimiento del plazo pasará a Sistema de Cooperación
- El plazo según Art. 4.3.9. 8 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M.
- Se estará a lo señalado en el Art. 1.2.5. sobre Sectores de vivienda de protección pública, en cuyo caso se deberán ampliar los Sistemas Generales de espacios libres en función del incremento de población, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de su desarrollo. En ningún caso se podrá superar los 0,75 m²t/m²s de edificabilidad total, no computando dentro de la misma la de los equipamientos y dotaciones públicas.
- El 30% de las viviendas, como mínimo, se destinarán a protección pública, pudiendo ser vivienda colectiva.
- El uso pormenorizado predominante deberá ser residencial densidad media A2, permitiéndose también el uso Residencial Genérico A1 (apartados a y f) y el uso Residencial Densidad Baja A3 hasta un máximo del 20% del aprovechamiento total. En el uso Residencial Genérico A1 se permite el comercio detallista y el autoservicio.
- Vinculado al uso hotelero, se permiten todos los recogidos en el punto 9 (apartados a, b, c, d y e) del Art. 2.2.3..
- El 5% de la superficie del Sector se destinará a Sistema General de espacio libre de uso y dominio público (parque urbano), además de los Sistemas Locales que fije la legislación en el momento de su desarrollo.
- Para el desarrollo de este Sector, se requiere la consulta previa y vinculante al Ayuntamiento sobre la conexión de las infraestructuras y su refuerzo, si procediese.

SECTOR S-2

- Superficie total157.225 m²
- Uso global Industrial
- Aprovechamiento medio 0,75 m²t/m²s de uso industrial
- Edificabilidad máxima0,75 m²t/m²s
- Sistema de Actuación: Compensación. En caso de vencimiento del plazo pasará a Sistema de Cooperación
- El plazo según Art. 4.3.9. 16 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M.
- Se estará a lo señalado en la Orden F.O.M./2230/2005, de 6 de julio, sobre línea de edificación en los tramos de red

ferroviaria

- Será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal y/o autonómica.
- Se estará a lo señalado en la Ley 39/2003 y R.D. 2387/2004 sobre las limitaciones que se señalan en cuanto al Sector Ferroviario.
- Se estará a lo señalado con lo señalado en el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referido a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.

SECTOR S-3

- Superficie total 82.448 m²
- Uso global Industrial
- Aprovechamiento medio 0,75 m²/m²s de uso industrial
- Edificabilidad máxima uso industrial 0,75 m²/m²s
- Edificabilidad máxima uso residencial 0,25 m²/m²s
- Sistema de Actuación: Compensación. En caso de vencimiento del plazo pasará a Sistema de Cooperación
- El plazo según Art. 4.3.9. 12 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M.
- La cifra máxima de viviendas (densidad baja A3) permitidas es de 15 Viv./Ha., debiendo el Plan Parcial asegurar la compatibilidad de usos mediante una ordenanza específica para ruidos y vibraciones, u otras que puedan exigir los correspondientes informes sectoriales.
- El 30% de las viviendas, como mínimo, se destinarán a protección pública, pudiendo ser vivienda colectiva.
- Se permite el uso Residencial Genérico A1 (apartados a y f) hasta un máximo del 20% del aprovechamiento total. En este uso se permite el comercio detallista y el autoservicio.
- Vinculado al uso hotelero, se permiten todos los recogidos en el punto 9 (apartados a, b, c, d y e) del Art. 2.2.3.
- El 5% de la superficie del Sector se destinará a Sistema General de espacio libre de uso y dominio público (parque urbano), además de los Sistemas Locales que fije la legislación en el momento de su desarrollo, debiéndose ubicar como separación entre los usos industrial y residencial.
- Será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal y/o autonómica.
- Para el desarrollo de este Sector, se requiere la consulta previa y vinculante al Ayuntamiento sobre la conexión de las infraestructuras y su refuerzo, si procediese.

SECTOR S-4

- Superficie total 182.760 m²
- Uso global Industrial
- Aprovechamiento medio 0,75 m²/m²s de uso industrial
- Edificabilidad máxima 0,75 m²/m²s
- Sistema de Actuación: Compensación. En caso de vencimiento del plazo pasará a Sistema de Cooperación
- El plazo según Art. 4.3.9. 20 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M.
- Será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal y/o autonómica.
- Para el desarrollo de este Sector, se requiere la conexión independiente de la red de saneamiento y abastecimiento con los Sectores de carácter industrial situados al norte de la red ferroviaria.
- Se estará a lo señalado con lo señalado en el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referido a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.

SECTOR S-5

- Superficie total 45.023 m²
- Uso global Industrial
- Aprovechamiento medio 0,75 m²/m²s de uso industrial
- Edificabilidad máxima 0,75 m²/m²s
- Sistema de Actuación: Compensación. En caso de vencimiento del plazo pasará a Sistema de Cooperación
- El plazo según Art. 4.3.9. 24 años desde la Aprobación Definitiva del P.G.M.
- Para el desarrollo de este Sector, se requiere la consulta previa y vinculante al Ayuntamiento sobre la conexión de las infraestructuras y su refuerzo, si procediese.

Capítulo II. Control intensidad usos compatibles.

Art. 4.2.1. Alcance.

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos en el artículo 4.1.6 y siguientes, normativa que deberá observarse en la redacción de los correspondientes Planes Parciales y, si es preciso desarrollarse en las Ordenanzas de los mismos. Asimismo se tendrá en cuenta lo expuesto en el Título II, capítulo II, referente a ubicación de los usos.

Art. 4.2.2. Limitaciones en Sectores y Zonas Residenciales.

USO DOMINANTE. En el uso dominante Residencial se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubiertos, trasteros, espacios libres individuales o comunitarios dedicados al ocio o al deporte, locales al servicio de la comunidad de vecinos, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso dominante de vivienda.

USOS COMPATIBLES. Los usos compatibles con el dominante no supondrán una cantidad superior a 3 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 3% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios no supondrán una cantidad superior a 15 m²/vivienda, ni una ocupación de superficie superior al 15% de la del total del sector.

RESERVAS OBLIGATORIAS. Las dotaciones de reserva obligatoria que no sean públicas, tienen las siguientes limitaciones: Para la reserva comercial, de 5 veces la mínima. Para el resto, (preescolar-guardería, EGB, BUP, parque deportivo, equipamiento social) 2 veces la mínima.

Art. 4.2.3. Limitaciones en Sectores y Zonas Industriales.

USO DOMINANTE. Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc. siempre proporcionados y vinculados al uso dominante industrial.

USOS COMPATIBLES. Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 5% de la total del sector.

USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios no supondrán una ocupación de superficie superior al 15% de la total del sector. Las viviendas de guarda solo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Art. 4.2.4. Usos y elementos preexistentes.

Puede darse la circunstancia de existir construcciones y usos previos a la redacción del Plan Parcial en un Sector de Suelo Urbanizable. Para estos casos se seguirán los siguientes criterios:

1. Si no pueden incorporarse a los usos a prever en el Sector por estar prohibidos en la tabla de compatibilidad de usos, se distinguirá si admiten o no un régimen de tolerancia, mediante un estudio que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y en el que se analizarán las posibles molestias de las actividades toleradas sobre las previstas.

CASO A: Actividades que no admiten un régimen de tolerancia.
Deberán desaparecer con la ejecución de la correspondiente Unidad de Ejecución.

CASO B: Actividades que admiten un régimen de tolerancia.
Podrá pactarse un régimen de tolerancia de los usos existentes, fijándose plazos y condiciones del futuro traslado.
La edificabilidad correspondiente al terreno sometido a dicho régimen no podrá materializarse hasta que se efectúe dicho traslado, aunque se admiten fórmulas de traslados escalonados en el tiempo con conversiones parciales de edificabilidad.

2. Si pueden incorporarse a los usos a establecer en el Sector, se elegirá entre esta opción o la de su eliminación, (a no ser que exista mandato específico del Plan para mantenimiento del uso o de la edificación en que se ubique).
En el primer caso, se les adjudicará un aprovechamiento, que computará en el global del Sector.
Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.16.

Capítulo III. Normas para la redacción de los planes parciales.

Art. 4.3.1. 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. 4.3.2. 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.
 - C. Parcelas correspondientes a dotaciones públicas.
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 40 viviendas por hectárea, una vez excluidos los Sistemas Generales, salvo los expresamente delimitados en este Plan General o en aquellos donde el uso dominante fuese la vivienda de promoción pública.

Art. 4.3.3. 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. Reaer 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. 4.3.4. 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 cuatro metros y medio.

Art. 4.3.5. 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. 4.3.6. 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 4.3.9.

Art. 4.3.7. 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. 4.3.8. Ordenanzas.

1. 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 4.3.3. 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.
2. 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. 4.3.9. Plazos.

La inclusión en un Sector supone que al finalizar el plazo deben haberse cubierto al menos las siguientes fases de desarrollo:

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, y en el de concesión de obra urbanizadora, 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 lleva el cambio automático a Sistema de Cooperación en el Sistema de Compensación.

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.

En función de las necesidades de suelo, el Ayuntamiento podrá ajustar los plazos propuestos.

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 1.3.2. de estas Normas.

Los plazos para solicitar la licencia de edificación serán los establecidos en el artículo 1.3.4. de estas Normas.

Art. 4.3.10. Régimen transitorio.

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el Suelo Urbanizable Delimitado son las expresadas y artículo 56 de la L.O.T.U.R.

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 208 de la L.O.T.U.R.

Art. 4.3.11. Cambios de titularidad.

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad sufridos por las fincas.

TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CAPÍTULO I. Determinaciones en suelo urbanizable no delimitado

Art. 5.1.1. Elementos del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Son elementos constituyentes del Suelo Urbanizable No Delimitado aquellos terrenos en los que no se dan ninguna de las siguientes circunstancias:

1. Que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en algún instrumento de ordenación territorial, por la legislación sectorial o por este Plan.
2. Que sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos.
3. Que no tengan la condición de urbanos.
4. Que no estén recogidos en el Programa de actuación del presente Plan.

Art. 5.1.2. Régimen urbanístico aplicable.

Los terrenos considerados como Suelo Urbanizable No Delimitado pueden ser objeto de urbanización si se da alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Por iniciativa del propio Ayuntamiento, previo estudio justificativo de la insuficiencia de previsión del Programa.
- b) Por iniciativa particular, previo convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
- c) Por iniciativa de la Comunidad Autónoma de La Rioja, a través de Proyectos de Interés Supramunicipal.
- d) Por su incorporación al programa de actuación del Plan como Suelo Urbanizable Delimitado.
- e) Si al revisarse el Plan por darse las circunstancias del artículo 103 de la L.O.T.U.R. se incluyen en otra categoría o clase de suelo.

En tanto no se den los supuestos anteriores, el régimen aplicable será idéntico al del Suelo No urbanizable, con las particularidades expresadas en el artículo 5.1.7.

Art. 5.1.3. Aprovechamiento.

Cada nuevo sector que se delimite en suelo urbanizable no delimitado constituirá un ámbito independiente a efectos del cálculo del aprovechamiento medio, que se calculará conforme a lo establecido en los artículos 125 a 129 de la LOTUR. Serán de aplicación los coeficientes de homogeneización definidos en el artículo 4.1.9 de estas normas

Art. 5.1.4. Actuaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado

Las actuaciones urbanísticas en esta categoría de suelo se iniciarán con la delimitación por el Ayuntamiento del Sector o Sectores . En este documento se definirán:

1. El uso global y aprovechamiento Se procederá de acuerdo con lo indicado en el artículo 5.1.3.
2. Los sistemas generales incluidos en el Sector. Se deberá prever como mínimo el 5% de la superficie total del mismo para dotaciones generales, con independencia de las dotaciones locales.
3. Los usos concretos a los que se deben destinar las reservas extraordinarias establecidas en el artículo 67 de la L.O.T.U.R.
4. Las obras que son necesarias para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores y servicios urbanos en general, o cualquier otra actuación necesaria para el correcto funcionamiento del Sector, desarrollando con mayor precisión lo expuesto para cada área en el artículo anterior.
5. En general, las determinaciones propias del Suelo Urbanizable Delimitado.

Las delimitaciones a instancia de particulares requieren, previa o simultáneamente, suscribir un Convenio con el Ayuntamiento, que concrete las obras citadas en el punto anterior a realizar a su costa por los promotores, los plazos para su ejecución, las posibles actuaciones públicas condicionantes, como ejecución, infraestructuras, etc., y las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

Las delimitaciones de Sectores tendrán la tramitación indicada en el artículo 104 de la L.O.T.U.R. para modificaciones puntuales del Plan General de rango superior.

Art. 5.1.5. Configuración de Sectores.

La delimitación de Sectores en esta categoría de suelo debe responder a criterios de racionalidad en su tamaño, forma y afección al resto del área no delimitada, no condicionando las delimitaciones futuras. Se prestará especial atención a la inserción en la estructura general del territorio, tanto del sector en sí, como de las infraestructuras exteriores de conexión que se plantearán desde esa concepción de globalidad.

Especialmente en los casos en que no haya un contacto directo con el Suelo Urbano o el Urbanizable Delimitado, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de Directrices de planeamiento para la totalidad del área, o un estudio específico sobre relación con otros futuros Sectores, infraestructuras compartidas, prioridades, etc.

Art. 5.1.6. Desarrollo de los Sectores.

De forma similar a lo establecido para el Suelo Urbanizable Delimitado, el Plan Parcial se desarrollará con precisión la ordenación respetando los parámetros generales del Sector definidos en la delimitación del mismo: división en unidades de ejecución, uso global, aprovechamiento máximo, número máximo de vivienda, indicaciones generales de ordenación, etc.

La asignación de usos se hará dentro de los definidos como posibles en el Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Se aplicarán las limitaciones del título IV referidas a determinaciones generales, aprovechamiento urbanístico, control de la intensidad de los usos compatibles y normas para la redacción de Planes Parciales.

En cuanto a alturas, control de intensidad de usos compatibles, etc., se estará a lo señalado en el Título IV de estas Normas.

Art. 5.1.7. Criterios para la delimitación de sectores.

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 25.000 m².
2. Los usos característicos podrán ser Residenciales o Industriales, determinándose el resto de usos compatibles y complementarios en los correspondientes Planes Parciales.
3. Los usos incompatibles serán los usos para establos, residencias y cuadras de animales, explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado y cría de especies piscícolas, actividades extractoras y vertederos.
4. La intensidad bruta de los Sectores será, como máximo, de 0,50 m²/m²s para los usos característicos residenciales, estando a lo señalado en el Art. 1.2.5., y 1 0,70 m²/m²s para los usos característicos industriales. La variación de los parámetros señalados como máximos implicará que se proceda a la Revisión del Plan General Municipal.
5. El 30% de las viviendas previstas por la ordenación de cada uno de los nuevos sectores delimitados se destinará a vivienda protegida.
6. Se cederá el 15% 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.
7. La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de usos y dominio público, no podrá ser en ningún caso inferior a la que se fije reglamentariamente y en ningún caso inferior al 5% de la superficie total del Sector.
8. Además del 15% indicado anteriormente, se cederá un 5% de la superficie total del Sector para dotaciones de carácter general.
9. Deberá justificarse la viabilidad de la iniciativa planteada, así como su coherencia con la estructura y estrategia del planeamiento general municipal, que permitan un desarrollo urbano racional.
10. 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.
11. En las zonas afectadas por cauces, manantiales, etc., será preceptivo requerir informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro.
12. Los Planes Parciales que incorporen este tipo de Suelo Urbanizable, estarán a lo señalado en el Art. 74 de la L.O.T.U.R.
13. Las urbanizaciones de iniciativa particular estarán a lo señalado en la Sección 2ª del Título IV del Capítulo III de la L.O.T.U.R. y en concreto en su Art. 84.2.c).

Art. 5.1.8. Régimen transitorio.

En tanto no se delimite el Sector correspondiente, el régimen aplicable es el desarrollado en el presente artículo y, en su defecto, complementariamente por las N.U.R.. Tras la delimitación del Sector, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.3.10. para el Suelo Urbanizable Delimitado.

En los ámbitos de las áreas señaladas para acciones de conservación no se permitirá la implantación de actividades o construcciones que se consideren lesivas a sus cualidades específicas. Para actividades y construcciones ya existentes, se estará a lo regulado en la Disposición Transitoria.

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 R.D. Ley 10/2003, de 20 de mayo, 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 de captación de agua.
- Obras e instalaciones anejas a la explotación de los recursos vivos, excepto las declaradas incompatibles.
- Instalaciones de primera transformación de producto.
- Instalaciones o construcción de invernaderos.
- Grandes instalaciones pecuarias.
- Infraestructura de servicios a la explotación agraria.
- Extracción de arenas y áridos.
- Extracciones mineras a cielo abierto.
- Extracciones mineras subterráneas.
- Instalaciones anejas a la explotación extractiva.
- Infraestructuras de servicio para la explotación minera.
- Industrias incompatibles en el medio urbano.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios.
- Infraestructura de servicios de actividades industriales.
- Instalación de depósitos enterrados.
- Adecuaciones recreativas y naturalistas.
- Parque rural.
- Instalaciones deportivas en medio rural.
- Parque de atracciones.
- Albergue de carácter social.
- Campamentos de turismo.
- Instalaciones permanentes de restauración.
- Construcción de instalación hotelera.
- Usos turístico-recreativos en edificios existentes.
- Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.
- Centros sanitarios especiales.
- Centros de enseñanza y culturales legados al medio.
- Cementerio.
- 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 o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.
- Viario de carácter general.
- Obras de protección hidrológica.
- Helipuertos.
- Aeropuertos.
- Vertedero de residuos sólidos o líquidos e instalaciones anejas de cualquier actividad.
- Vivienda ligada a la explotación de recursos agrarios.
- Vivienda ligada a entretenimiento de Obra Pública y las infraestructuras territoriales.
- Vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- Vivienda familiar autónoma.
- Soporte de publicidad exterior.
- Imágenes o símbolos conmemorativos.

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:

- Casillas.
- Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y/o productos agrarios.

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad o explotación.
- Vivienda unifamiliar autónoma.
- Actividades agropecuarias e industriales agrarias.

1. Casillas (Construcciones accesorias de la actividad agrícola)

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Condiciones de edificación:

- o No se permite segregar o parcelar.
- o Superficie máxima ocupada en planta (bajo sobre rasante) 40 m²
- o Retranqueo mínimo a linderos 3,00 m
- o Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza Municipal de Caminos o, en su defecto, 6 m.
- o Volumen máximo edificado sobre rasante: El que queda dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas, cuya altura no será superior a 3 m sobre la rasante natural del terreno y la máxima pendiente de la cubierta, la cual no superará el 70 %.
- o No se permiten vuelos a excepción del alero, que tendrá, como máximo, 30 cm.
- o Las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente ni rupturas en planos del faldón. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.
- o El número y dimensiones de los huecos será libre.
- o En los casos en que ya existiesen casillas de aperos ya edificadas, no se autorizará licencia de nueva construcción, permitiéndose, exclusivamente, la ampliación de las existentes al máximo permitido, en el caso de ser éste superior a lo construido.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

2. 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.

Condiciones de edificación: en función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las condiciones siguientes:

- o Parcela mínima La existente. Se prohíbe parcelar o segregar
- o Edificabilidad máxima 0,50 m²/m²
- o Superficie máxima ocupada 50% sobre rasante
- o Número de plantas No se fijan
- o Altura máxima cerramientos verticales 6,00 m
- o Altura máxima cumbre 8,00 m
- o Retranqueo mínimo a lindero o caminos (pudiéndose adosar a linderos si hay mutuo acuerdo) 6,00 m, u Ordenanza Municipal de Caminos.
- o Separación entre edificaciones La señalada en las N.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.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.

Condiciones de tramitación: La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- o Certificado del Ayuntamiento comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola y emplazadas en Suelo No Urbanizable, indicando tipos de cultivo, así como de estar el solicitante incluido en el Registro de Agricultores.
- o Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto Seguridad Social Agraria.
- o Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en Suelo No Urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
- o Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas que conforman la explotación del solicitante y la finca de ubicación donde pretende instalarse la construcción.
- o Proyecto redactado por técnico competente, indicando en la Memoria la justificación agronómica, conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, cultivos, rendimientos, así como de la maquinaria a emplear, descripción del volumen preciso, almacenamiento, etc., que permita a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo

- o proyectado a las necesidades reales de la explotación.
- o Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

3. Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad o explotación

Constituyen las denominadas viviendas ligadas a actividades o explotaciones relacionadas en el Art. 115 de las N.U.R. en los epígrafes de la a) a la g), ambos inclusive.

Condiciones de edificación:

- o Parcela mínima Art. 115.3 de las N.U.R.
- o Superficie máxima construida 150 m²
- o Número máximo de plantas sobre rasante 1
(Se permiten plantas sótano que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%).
- o Altura máxima 4,00 m
- o Altura máxima cumbre 7,00 m
- o Retranqueo a linderos 4,00 m
- o Máxima pendiente de la cubierta 50 %
- o Retranqueo a linderos 4,00 m
- o Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos o en su defecto 6 m.
- o Número máximo de viviendas por parcela 1

Queda totalmente prohibido cualquier uso en la entrecubierta, incluso trastero o someras, solanas e instalaciones.

Observaciones: en el supuesto de que la vivienda se ubique en el mismo edificio que el dedicado o en alguno de los dedicados a la explotación o actividad, éste no podrá superar la altura señalada para la actividad de que se trate.

Condiciones de tramitación: Se deberán acreditar las mismas condiciones de tramitación que las previstas para las actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios. Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

4. Vivienda unifamiliar autónoma

Constituyen las viviendas que estando su uso autorizado, no se encuentran vinculadas a ninguna actividad.

Condiciones de edificación:

- o Número máximo de viviendas por parcela 1
- o Parcela mínima Según P.E.P.M.A.R. y N.U.R.
- o Edificabilidad máxima 0,02 m²/m²
- o Superficie construida máxima 300 m²
- o Número máximo de plantas sobre rasante 2
(Se permiten plantas sótano que no excedan de la superficie ocupada por la planta baja en un 10%).
- o Altura máxima 7,00 m
- o Altura máxima cumbre 10,00 m
- o Máximo pendiente de la cubierta 50 %
- o Retranqueo a linderos 6,00 m
- o Retranqueo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos o en su defecto 8 m.
- o Separación entre edificaciones La señalada en las N.U.R.
- o Queda totalmente prohibido cualquier uso en la entrecubierta, incluso trastero o somero, solanas e instalaciones.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R. y Art. 6.1.2. de estas Normas Urbanísticas.

5. 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, es adecuado 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, así como aquellos almacenes o talleres no agrarios, pero que mantienen relación con la actividad agraria para almacenaje o servicios que presten.

5.1. Construcciones destinadas a primera transformación y bodegas

Condiciones de edificación:

Se cumplirán las siguientes condiciones de edificación, siempre y cuando la superficie construida no supere los

2.400 m², en caso contrario se estará a lo indicado en el Art. 113 de las N.U.R., con las excepciones establecidas al final de este apartado:

- Parcela mínima 2.500 m²
- Edificabilidad máxima 0,40 m²/m²
- Superficie máxima ocupada 40%
- Número de plantas sobre rasante No se fijan
- Altura máxima cerramientos verticales 7,00 m
- Altura máxima cumbrera 9,50 m
- Retranqueo mínimo a linderos 6,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos o en su defecto 10 m.
- Separación entre edificaciones La señalada en las N.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. También podrá ser superada por las partes nobles o singulares que, arquitectónicamente, se consideren necesarias, siempre que la superficie afectada no supere el 20 % del total de la superficie cubierta en planta. Como norma general, la superficie del sótano solo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta. Los sótanos estarán cubiertos con capa vegetal cultivada cuando sobresalgan de la superficie de la rasante.

Cuando la edificación se ubique en terrenos en pendiente, se estará a lo señalado en el artículo 113 de las N.U.R.. se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la guarda y mantenimiento de la instalación, que podrá integrarse o no dentro del edificio siendo su superficie 150 m² construidos y no computando dentro de la edificabilidad máxima señalada. Asimismo, son compatibles los usos de hostelería (para alojamiento, en ocasiones comidas, a personas en tránsito), con el uso principal de bodega y siempre dentro de los parámetros indicados. Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación, con objeto de su mejor integración en el medio.

Excepciones: Las construcciones que se realicen al amparo del Art. 113 de las N.U.R. requerirán que la parcela mínima sea de 10.000 m², debiéndose de separar de cualquier otra edificación existente 50 m. y en todo caso 10 m. de los linderos de la finca. En el caso de que en la construcción haya elementos singulares con altura superior a 10 m., el retranqueo a lindero en las fachadas donde se encuentren esos elementos será igual a la altura del elemento más alto. Asimismo, son compatibles los usos de hostelería (para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito), con el uso principal de bodega y siempre dentro de los parámetros indicados.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

5.2. Naves para cultivos agrícolas

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 1.500 m²
- Edificabilidad máxima 0,35 m²/m²s
- Superficie máxima ocupada 35 %
- Número máximo de plantas sobre rasante 2
- Altura máxima cerramientos verticales 7,00 m
- Altura máxima cumbrera 9,50 m
- Retranqueo mínimo a linderos 6,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza municipal de caminos o, en su defecto, 8 m.
- Separación entre edificaciones La señalada en las N.U.R.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

5.3. Establos, residencias y criaderos de animales

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima 3.000 m²
- Superficie máxima ocupada 40 %
- Número máximo de plantas sobre rasante 1
- Altura máxima cerramientos verticales 4,50 m
- Altura máxima cumbrera 6,00 m
- Retranqueo mínimo a linderos 8,00 m
- Retranqueo mínimo a caminos 10,00 m
- Separación entre edificaciones La señalada en las N.U.R.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las edificaciones de carácter exclusivamente agropecuario o industrial existentes, que por la entrada en vigor de la presente Normativa queden sometidas al régimen de **Fuera de Ordenación** previsto en el artículo 101 de la L.O.T.U.R., 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 esas edificaciones se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación para la legalización de tales obras.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Normativa y que queden sometidas al régimen de **Fuera de Ordenación**, podrán efectuar obras de consolidación y mejora, **pero en ningún caso, aumento de volumen**.

TITULO VI. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo I. Usos del suelo no urbanizable.

Art. 6.1.1. Concepto.

Constituyen Suelo No Urbanizable aquellas áreas del término municipal en las que concurre alguna de las circunstancias relacionadas en los artículos 45 y 46 de la LOTUR

Art. 6.1.2. Núcleo de Población.

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 49 y 52 de la L.O.T.U.R., 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 punto c) del artículo 98 de las N.U.R.

Art. 6.1.3 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 de zonas inundables
- C) Suelo no urbanizable especial de protección forestal de riberas
- D) Suelo no urbanizable genérico de protección forestal
- E) Suelo no urbanizable genérico de protección agrícola

Art. 6.1.4. Suelo No Urbanizable Especial de Protección a las vías de comunicación

Es el suelo sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público en base a la legislación sectorial de carreteras y vías de ferrocarril.

■ *Usos Autorizables:*

- Áreas y estaciones de servicio.
- Puesto de socorro.
- Centros operativos.
- Instalaciones infraestructura, en función de su naturaleza específica.

Todos estos usos se encuentran condicionados a tramitación especial.

■ *Usos Prohibidos:*

- Pabellones.
- Casillas o casetas de aperos.
- Actividades extractivas.
- Vivienda Unifamiliar.

El resto de usos quedará pendiente de la autorización de la Dirección General correspondiente.

Art. 6.1.5. Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Zonas Inundables.

Es el suelo cuyas características morfológicas desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar el riesgo cierto de inundación.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para los espacios de Zonas Húmedas (ZH). Se estará a lo dispuesto en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

Art. 6.1.6. Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal de Ribera.

Es un suelo con riesgo cierto de inundación en el que además existen enclaves vegetales que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines culturales y científicos, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para los espacios de complejos de vegetación de ribera (CR). Se estará a lo dispuesto en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

Art. 6.1.7. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Forestal.

Es el suelo que tiene enclaves vegetales que requieren una preservación de sus características actuales y su utilización preferente con fines culturales y científicos, compatibles con el mantenimiento de los valores que se pretende proteger.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para los espacios de sierras de interés singular (SS). Se estará a lo dispuesto en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos.

Art. 6.1.8. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola .

Es el suelo que debe protegerse con el fin de preservar el valor agrícola actual

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes 1 a 14 excepto el 1.13, 3.2, 4.1 a 4.10, 6.1 a 6.8, 7.1 a 7.4 y 8.1.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los usos previstos, a excepción de las casillas y almacenes de maquinaria y productos agrarios, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas en los artículos 6.2.2. y 6.2.3.

Art. 6.1.9. Afecciones dentro del Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable No Delimitado

Dentro del Suelo No Urbanizable y del Suelo Urbanizable No Delimitado existen unas afecciones de carácter sectorial, que respetando la clasificación asignada por el Plan General Municipal, deberán ser tenidas en cuenta y respetar las condiciones reflejadas en la misma, aplicándose la más restrictiva.

Art. 6.1.10. Afección a las vías de comunicación.

Las vías afectadas son la: LR-115, LR-285, LR-588, N-232, circunvalación y A-68. Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se promulga el Reglamento del Sector Ferroviario.

Se han grafiado los límites de las zonas afectadas por la aplicación de las legislaciones estatal y autonómica, según indican las prescripciones legales, correspondientes a las zonas de afección en carreteras y protección en ferrocarriles, y que se reproducen en los esquemas del plano 2

Para cualquier obra o uso que se ejecute en la franja de suelo correspondiente a este articulado (edificación y/o afección), es necesaria la autorización de organismo competente (Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja; Dirección General de Obras Públicas de La Rioja y Sector Ferroviario)

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 y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras existentes o previstas, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como disponer los medios de protección acústica imprescindibles, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente estatal o autonómica, todo ello en concordancia con lo señalado en el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referido a zonificación acústica, objetivo de calidad y emisiones acústicas.

Art. 6.1.11. Afección a los puntos de agua potable.

Son aquellos terrenos en los que existen fuentes, manantiales, depósitos, etc., y cuyo entorno debe protegerse.

- **Usos autorizables:** Aquellos necesarios para el mantenimiento y mejora.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para dichos usos.

Art. 6.1.12. Afección a los lugares históricos o artísticos.

Son los lugares históricos o artísticos y yacimientos arqueológicos situados fuera del Suelo Urbano que, además de su protección específica como bienes catalogables, es necesario proteger su entorno. Se señalan en planos.

- **Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. con los epígrafes 1.1 a 1.7, 1.12, 4.1 a 4.3, 4.6 a 4.10, 5.3, 5.4, 6.1 a 6.4, 6.7, 7.1 a 7.4, 8.1 y 8.2 (últimos inclusive). Se estará a lo dispuesto en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.
- **Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas y almacenes de maquinaria y productos agrarios, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas en los Arts. 6.2.2. y 6.2.3.

Art. 6.1.13. Afección a las riberas, cauces y aguas.

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.

- Usos autorizables:** Los previstos en el P.E.P.M.A.N.R. para espacios de Riberas de Interés Recreativo y Paisajístico (R.R.). Se estará a lo dispuesto en el Art. 51 de la L.O.T.U.R. en concordancia con el Art. 53.
- Condiciones de edificación:** Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las casillas y almacenes de maquinaria y productos agrarios, que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas en los Arts. 6.2.2. y 6.2.3.
- Zona de afección:** Cien (100) metros en el río Ebro, y quince (15) metros en el resto, desde cada margen, o la indicada en la documentación gráfica. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el esquema de "servidumbres hidrográficas" adjunto.

Es preceptivo solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

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 y consolidación estructural y funcional, **pero nunca ampliación.**

Capítulo II. Regulación específica de las construcciones

Art. 6.2.1. Edificación dispersa.

La existencia de viviendas, corrales y pajares dispersos 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 la Disposición Transitoria para el Suelo Urbano, a excepción del uso, el cual no podrá cambiarse.**

Art. 6.2.2. Casillas (Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola).

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia del tamaño de la misma.

Condiciones de edificación:

- o No se permite segregar o parcelar.
- o Superficie máxima ocupada en planta (bajo sobre rasante) 40 m²
- o Retranqueo mínimo a linderos 3,00 m
- o Retranqueo mínimo a caminos Según Ordenanza Municipal de Caminos o, en su defecto, 6 m.
- o Volumen máximo edificado sobre rasante: El que queda dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas, cuya altura no será superior a 3 m sobre la rasante natural del terreno y la máxima pendiente de la cubierta, la cual no superará el 70 %.
- o No se permiten vuelos a excepción del alero, que tendrá, como máximo, 30 cm.
- o Las cubiertas deberán ser inclinadas, sin cambios de pendiente ni rupturas en planos del faldón. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.
- o El número y dimensiones de los huecos será libre.
- o En los casos en que ya existiesen casillas de aperos ya edificadas, no se autorizará licencia de nueva construcción, permitiéndose, exclusivamente, la ampliación de las existentes al máximo permitido, en el caso de ser éste superior a lo construido.

Condiciones de tramitación: Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

Art. 6.2.3. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y 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.

Condiciones de edificación: En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las condiciones siguientes:

- o Parcela mínima: 1.000 m²
- o Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²
- o Superficie máxima ocupada 2.000 m²
- o Número de plantas 1 (Baja)
- o Altura máxima cerramientos verticales 6,00 m
- o Altura máxima cumbre 8,00 m
- o Retranqueo mínimo a lindero o caminos 6,00 m
- o Separación entre edificaciones La señalada en las N.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.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Su color será similar a la teja.

Condiciones de tramitación: La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- o Certificado del Ayuntamiento comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola y emplazadas en Suelo No Urbanizable, indicando tipos de cultivo, así como de estar el solicitante incluido en el Registro de Agricultores.
- o Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto Seguridad Social Agraria.
- o Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en Suelo No Urbanizable,

- describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
- Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas que conforman la explotación del solicitante y la finca de ubicación donde pretende instalarse la construcción.
- Proyecto redactado por técnico competente, indicando en la memoria la justificación agronómica, conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, cultivos, rendimientos, así como de la maquinaria a emplear, descripción del volumen preciso, almacenamiento, etc..., que permita a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación.

Se estará a lo señalado en el Art. 53 de la L.O.T.U.R.

Art. 6.2.4. Régimen transitorio.

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 y consolidación estructural y funcional, pero nunca ampliación.

TITULO VII. PROTECCIÓN DE RECURSOS 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 R.D. 140/2003, de 7 de febrero (B.O.E. de 21 de febrero) y la corrección de errores publicada en el B.O.E. de 4 de marzo del mismo año estableciendo ámbitos de protección, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Los usos permitidos en los ámbitos de protección de las captaciones, fuentes, depósitos, etc., serán los correspondientes a los del suelo clasificado en donde se encuentren. No obstante, dado que cualquier actuación en el ámbito de protección requerirá el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General correspondiente, los usos podrán verse limitados por el citado informe.

Asimismo, se estará a lo señalado en la Ley de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de La Rioja y su Reglamento de Desarrollo, así como a lo dispuesto en el Plan Director de Saneamiento y Depuración.

Capítulo I. Protección de aguas subterráneas

Art. 7.1.1. Fosas sépticas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en Suelo No Urbanizable, solo 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 hidrológicos necesarios para garantizar tales extremos.

En todo caso, se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 5/2001 de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

Art. 7.1.2. Cementerios y vertederos.

Para la obtención de autorización de construcción de cementerios o ubicación de vertederos de residuos, es requisito imprescindible justificar, mediante los estudios oportunos de Evaluación del Impacto Ambiental (exigido por el P.E.P.M.A.N.), que no afecta negativamente a los recursos hidrológicos. Asimismo, dependiendo del tipo de residuos podrá ser preceptivo solicitar la Autorización Ambiental o Licencia Ambiental, de conformidad con la legislación vigente.

Capítulo II. Vertidos

Art. 7.2.1. Vertidos directos e indirectos.

En aplicación del artículo 100 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, 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. Asimismo, se aplicará lo señalado en el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

Art. 7.2.2. Concesión de licencia urbanística en actividades que ocasionen vertidos.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda general 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 103 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

No obstante lo expuesto, deberá aplicarse lo señalado en el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 5/2000 de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja.

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 en la Ley 5/2002 y Decreto 62/2006, de La Rioja y demás disposiciones vigentes en la materia (artículos 100 a 108 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio).

No obstante lo anterior, todos los vertidos deberán cumplir la Ley 5/2000 de Saneamiento y Depuración de La Rioja y su Reglamento, desarrollado en el Decreto 55/2001, de 21 de diciembre.

Capítulo III. Vertederos

Art. 7.3.1. Prohibiciones.

Se prohíbe cualquier vertido incontrolado de residuos.

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 solo podrá otorgarse cuando cuenten con autorización previa del organismo sectorial competente y se justifique debidamente el emplazamiento mediante la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental (exigido por el P.E.P.M.A.N.). Asimismo, dependiendo del tipo de materia a verter podrá ser preceptivo solicitar la Autorización Ambiental o Licencia Ambiental, de conformidad con la legislación vigente. La instalación de vertederos deberá tramitarse de acuerdo con el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, y la Ley 10/98 de Residuos, siendo la Dirección General de Calidad Ambiental, el órgano competente para la autorización. En el plano adjunto se señala en qué zonas del término municipal de Rincón de Soto es recomendable su ubicación, todo ello de conformidad con el mapa de orientación al vertido de residuos. Las zonas más favorables, en principio, al vertido, son las situadas al sur de la N-232 y hacia las proximidades con el término municipal de Alfaro. Cualquier otra zona requerirá un tratamiento por permeabilidad del terreno, bien por figuración o bien por tratarse de materiales detríticos del Cuaternario.

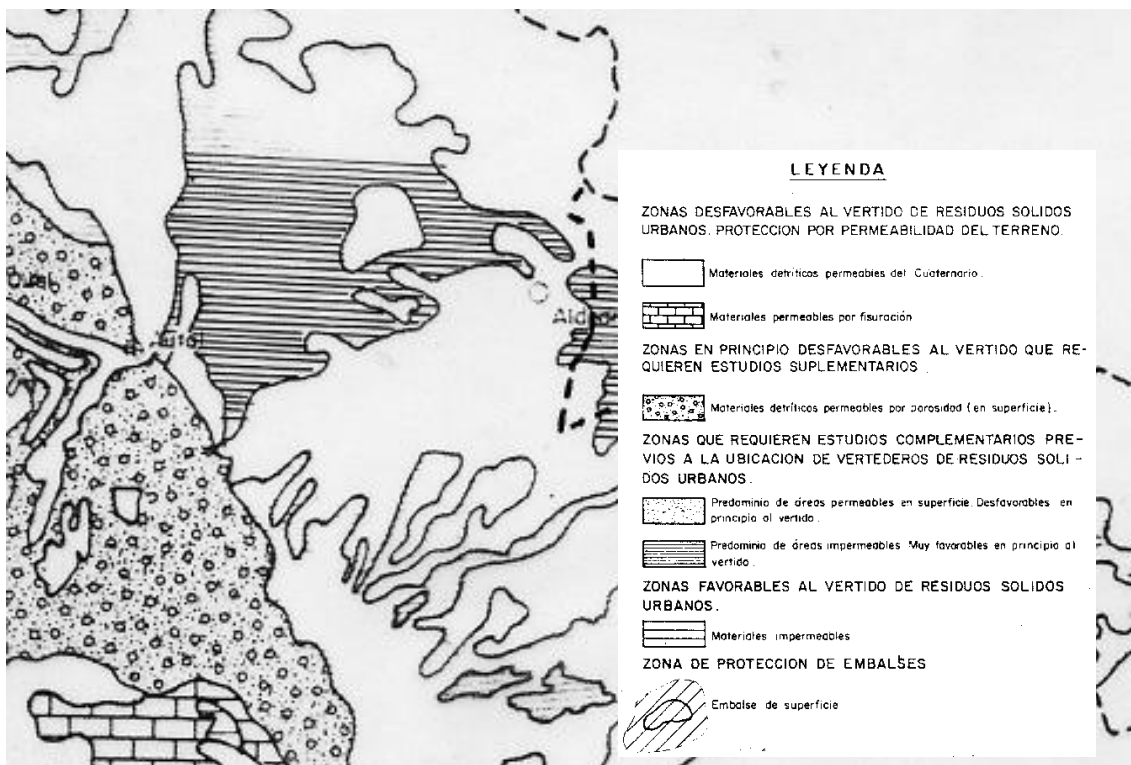
Art. 7.3.3. Vertidos Industriales.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliaria, deberán ser entregado a gestor autorizado, según la legislación vigente en la materia, 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 45/1994, de 28 de julio, de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos. Asimismo, se estará a lo señalado en el R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito a vertedero.

También serán de aplicación el Decreto 4/2006, de 13 de enero, regulador de las actividades de producción y gestión de residuos las Órdenes 33/2001 y 1/2002, por las que se regulan los documentos de control y seguimiento para la recogida y gestión de residuos no peligrosos y la recogida de pequeñas cantidades de residuos peligrosos, respectivamente.



TITULO VIII. VIBRACIONES Y RUIDOS

Capítulo I. Disposiciones

Art. 8.1.1. 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 justificativo, 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 los que discurran ruidos 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. 8.1.2. Limitaciones de niveles de emisión sonora.

Las limitaciones generales de los niveles de inmisión sonora producida por una actividad en cualquier vivienda serán:

- De 08 a 22 horas: 30 dBA
- De 22 a 08 horas: 28 dBA.

En todo momento se estará a lo señalado en la NBE-CA y legislación complementaria.

Art. 8.1.3. 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, admitiéndose del tipo 2 (Comisión Electrotécnica Internacional). 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 solo 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.

	0-3,5	3,5-4,5	4,5-6	37049	37112	Más de 10
Corrección	-	2,5	1,5	1	0,5	0

Art. 8.1.4. Vigencia.

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación complementaria hasta que se produzca una nueva redacción de las Ordenanzas Reguladoras sobre el Control de la Contaminación por Ruidos y Vibraciones.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE RINCON DE SOTO

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 DE 2 DE MAYO

IV. CATALOGO

FASE: AVANCE

ARQUITECTO: GONZALO LATORRE

FECHA: ABRIL-2016

Se establece la protección de algunos edificios, construcciones y elementos arquitectónicos, en orden a la conservación de valores históricos, artísticos, arquitectónicos y sociales.

Comoquiera que la importancia y el grado de interés de los edificios catalogados es muy distinto, se establecen niveles de protección diferenciadores, regulándose normativamente las actuaciones que se permiten en cada uno de ellos. No obstante, será el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja quien valore, en cada caso, la adecuación de las posibles actuaciones, siendo preceptivo y vinculante su informe favorable para la concesión de licencia de obra o colocación de rótulos, señales y símbolos que afecten a las edificaciones de este Catálogo.

En cuanto a la protección de los escudos, emblemas y piezas heráldicas de interés histórico-artístico, se estará a lo establecido en el Decreto 571/1963 de 14 de marzo (B.O.E. 77, de 30 de marzo de 1963). No podrán cambiarse de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

Las edificaciones, construcciones y elementos objeto de protección son los siguientes, por orden de su ubicación o características:

Referencia	Descripción y situación	Grado
PHA-1	Viviendas en calle Charquillo, 5 y 7	III
PHA-2	Viviendas con escudo en calle de la Iglesia, 8 y 10	II
PHA-3	Viviendas con escudo en calle de la Iglesia, 11 y 13	II
PHA-4	Vivienda con escudo en calle de la Iglesia 25	III
PHA-5	Iglesia parroquial de San Miguel	I
PHA-6	Vivienda en calle Primicias, 15	IV
PHA-7	Viviendas en calle Primicias, 17 y 19	III
PHA-8	Viviendas en calle Trinitarios, 22 y 29	IV
PHA-9	Escudo en calle Trinitarios, 25	

El inventario arqueológico de Rincón de Soto consta de los siguientes yacimientos:

Número	Yacimiento	Coordenadas	Tipología	Cronología	Polígono (parcela)
125-01	Campanas	4675240 N 0595900 E	Necrópolis	Calcolítico final Bronce antiguo	9(111)
125-02	Martín Grande	4675687 N 0593858 E	Indeterminado	Neolítico Calcolítico	14(92)
125-03	Ermita de Nuestra Señora de Carravieso	4678380 N 0595800 E	Lugar de culto	Moderno Contemporáneo	2(392)
125-A1	Mojón Planilla Alta	4673714 N 0592598 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(178)
125-A2	Mojón Planilla Alta	4673798 N 0592768 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(169)
125-A3	Mojón Planilla Alta	4674000 N 0592662 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(172)
125-A4	Mojón Planilla Alta	4674004 N 0592685 E	Hallazgo aislado	Moderno Contemporáneo	13(170)

PHA-1. VIVIENDAS. Calle Charquillo, 5-7



Descripción	Dos edificios simétricos de tres plantas entre medianeras, con fachada de ladrillo y sendas galerías corridas de dos arcos de medio punto cada una y alero volado. En el portal del nº5 se encuentra un dintel de medio punto, en ladrillo, parcialmente revocado de blanco
Grado de protección	TERCER GRADO
Estado de conservación	Regular
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-2. VIVIENDAS Y ESCUDO. Calle La Iglesia, 8 y 10



Descripción	Edificio de tres plantas haciendo esquina. Fachada de ladrillo y cornisa de alero de ladrillo con adorno de frisos y esquinillas. Escudo de mármol: Bajo yelmo de hidalgo con burlete y penacho y cota, adornado de lambrequines. Cuartelado en cruz: el primer cuartel de nueve ruedas, dispuestas tres por tres; el segundo de cuatro fajas; el tercero de león rampante coronado, y el cuarto cinco almacayos en sotuer. Con escusón de castillo; doncel con lanza en centro de la punta, y bordura de aspas
Grado de protección	SEGUNDO GRADO
Estado de conservación	Bueno
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-3. VIVIENDAS Y ESCUDO. Calle La Iglesia, 11-13.



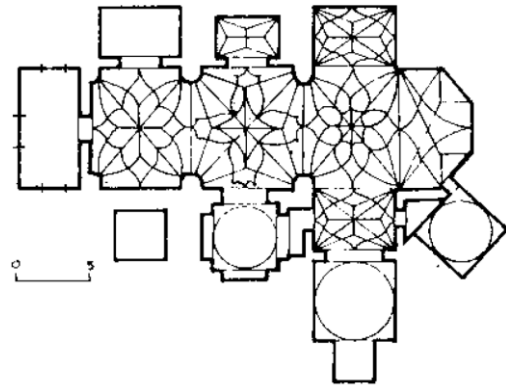
Descripción	Edificio de tres plantas con fachada de ladrillo rehecha y cornisa moldurada. Escudo del siglo XVII de piedra enmarcado por una disposición resaltada de los ladrillos. Bajo ornamento de copa con asas con arreglo floral en parte destruido y lambrequines. Partido: el primero terciado en palo, de tres bandas el primer tercio, de cinco almacayos el segundo y el tercero de árbol pasado, arrancado, con león rampante; el segundo, cuartelado en cruz: de castillo el primer cuartel; de león rampante el 2º; de cuatro bandas el 3º y de granada el 4º. Con bordura de cadenas y, sobre éstas escudetes aspa
Grado de protección	SEGUNDO GRADO
Estado de conservación	Bueno
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-4. VIVIENDA Y ESCUDO. Calle La Iglesia, 25.



Descripción	Edificio de tres plantas de ladrillo totalmente revocado en blanco, entre medianeras. Galería corrida, resaltada, de siete arcos de medio punto. Alero de canes de madera. Ha sufrido modificaciones ya que disponía de portada doble de medio punto. Escudo de piedra bajo arco de medio punto del siglo XVII: Bajo ornamento de tres ángeles y mantos, sostenido por dos ángeles. Caldera colgando de anillas desde el centro del eje sujeta por dos caballos rampantes sobre terrazas
Grado de protección	TERCER GRADO
Estado de conservación	Normal
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-5. IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL. Calle La Iglesia, 33.



Descripción	<p>Construida en ladrillo. Consta de una nave de varios tramos, crucero y cabecera ochavada de cinco paños, con arcos de medio punto, estribos ochavados y ménsulas soportando crucerías estrelladas con combados curvos. Al Norte se abren dos capillas, una en el último tramo (baptisterio), cubierta con lunetos decorados al intradós y, otra en el primero con crucería de terceletes sin cruceros. Al lado Sur se abren otras dos capillas, una prolongando el brazo del crucero, con dos tramos, uno con cúpula sobre pechinas y el otro, más bajo y estrecho, con lunetos; la otra en el primer tramo, con cúpula sobre pechinas. Coro alto a los pies sobre madera. Torre al sur del último tramo con cinco cuerpos, los tres inferiores de planta cuadrada, con friso de rombos en el primero y arcos de medio punto en el segundo; los dos superiores octogonales, con huecos de medio punto y decoración de plazas, rematados en cúpula con linterna, todo de ladrillo. Sacristía al Sur de la cabecera con cúpula sobre pechinas. Decoración de rombos en los brazos del crucero exterior. Portada a los pies, de medio punto moldurado, bajo pórtico con lunetos, con imagen de san Miguel en piedra barroca del XVIII.</p>
Grado de protección	PRIMER GRADO
Estado de conservación	Bueno
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	Zona Ambiental de Protección (ZAC)

PHA-6. VIVIENDA. Calle Primicias, 15.



Descripción	Edificio de cuatro plantas, entre medianeras, con portada de arco de medio punto y dintel de pecho de paloma en tercera planta. Está abandonado en mal estado de conservación.
Grado de protección	CUARTO GRADO
Estado de conservación	Malo
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-7. CASA SOLARIEGA. Calle Primicias, 17-19.



Descripción	Edificio de ladrillo en esquina, de tres plantas, con adorno de friso entre la segunda y tercera. Jardín tapiado
Grado de protección	TERCER GRADO
Estado de conservación	Normal
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-8. VIVIENDAS. Calle Trinitarios, 22 y 29.



Descripción	Dos edificios que forman conjunto. El nº 22 es un edificio de ladrillo de cuatro plantas, las tres primeras de ladrillo y la cuarta de adobe. El nº29 es una casa solariega de ladrillo, de cuatro plantas y galería corrida de arcos de medio punto (tapiados). Portad de medio punto y columna en la esquina del balcón de la tercera planta. Alero volado. Escudo encima de la portada. De piedra, curvilíneo, de dos lises, tajado por barra engolada de lobos, bordura de aspas adornada de dos borlas en la parte inferior, una a cada lado.
Grado de protección	CUARTO GRADO
Estado de conservación	Deficiente
Autorización	Cualquier intervención en el conjunto deberá contar con el informe favorable, previo a la concesión de licencia, del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será vinculante
Entorno	No se delimita

PHA-9. ESCUDO. Calle Trinitarios, 25.



Descripción	De mármol, de líneas sencillas y sin adornos. Dos lises tajado por barra engolada de lobos. Bordura de aspás.
Protección	No podrán cambiarse de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

Logroño, 26 de Abril de 2016



Gonzalo Latorre. Arquitecto