

BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA



Depósito Legal: LO-1-1958 Año IV

Jueves, 8 de agosto de 1985

Número 90

Este Diario Oficial incluye la publicación de las Disposiciones y demás Anuncios correspondientes a los Boletines Oficiales de la Comunidad Autónoma de La Rioja y de la Provincia

SUMARIO

I. Comunidad Autónoma de La Rioja

	<u>Página</u>		<u>Página</u>
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA		CONSEJERIA DE SALUD Y CONSUMO	
Orden de la Consejería de la Presidencia de fecha 6 de agosto de 1985 por la que se convoca concurso de méritos para cubrir una plaza de Técnico no Titulado adscrito al Departamento de Publicaciones y Diseño de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes	930	Orden de 31 de julio de 1985 de la Consejería de Salud y Consumo por la que se delegan competencias en el Gerente de los Centros Hospitalarios	931
Oficina de Contratación.		CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE	
Subastas	931	Orden de 31 de julio de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente por la que se regula la coordinación entre las Corporaciones Locales y la Administración Autónoma de La Rioja en materia y asesoramiento urbanístico.	931

IV. Administración Local de La Rioja

Primer fascículo		AYUNTAMIENTOS	
MANCOMUNIDADES Y OTROS ORGANISMOS		Bezares	1001
Comunidad de Regantes en formación de Turras (Aldanueva de Ebro)		Canillas de Río Tuerto	1001
Junta General	932	Casalarreina	1001
Segundo fascículo		Haro (3)	1002
AYUNTAMIENTOS		Lardero	1002
Logroño.— Normas Urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana	933	Tudelilla (4)	1002
Badarán (2)	1001	Ventrosa (2)	1003
		Villamediana (2)	1003
		Villar de Arnedo (El) (2)	1003
		Viniegra de Abajo	1003
		Viniegra de Arriba (2)	1004
		Logroño (2)	1004

VI. Anuncios varios

CAJA PROVINCIAL DE AHORROS DE LA RIOJA	
Solicitud de duplicados	932

I. Comunidad Autónoma de La Rioja

Consejería de la Presidencia

2919

Orden de la Consejería de la Presidencia de fecha 6 de agosto de 1985 por la que se convoca concurso de méritos para cubrir una plaza de Técnico no Titulado adscrito al Departamento de Publicaciones y Diseño de la Consejería de Educación Cultura y Deportes.

Vacante una plaza de carácter laboral indefinido de un Técnico no titulado, para el Departamento de Publicaciones y Diseño adscrito a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, y siendo urgente su provisión, esta Consejería de la Presidencia, en uso de las atribuciones que le son propias, ha dispuesto la convocatoria de concurso de méritos al efecto, con sujeción a las siguientes

BASES

1.— Se convoca concurso de méritos para la contratación laboral fija de una plaza de Técnico no titulado para el Departamento de Publicaciones y Diseño, adscrito a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

2.—El personal que resulte contratado quedará sometido al régimen de incompatibilidades Públicas o Privadas existentes en cada momento.

Dicho personal tendrá los derechos y obligaciones derivados de la normativa laboral general y del Convenio Colectivo del personal laboral de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Las retribuciones serán las establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 7 de junio de 1985, correspondientes a la categoría 6-B.

3.—Podrán tomar parte en las pruebas que se establecen en la presente convocatoria quienes antes de transcurrir el plazo para la presentación de solicitudes, reúnan los siguientes requisitos:

a) Nacionalidad española.

b) Tener cumplidos 18 años de edad.

c) No padecer enfermedad o defecto físico que impida el desempeño de las funciones correspondientes al puesto de trabajo.

d) No haber sido separado mediante expediente disciplinario o despido laboral procedentes por causas disciplinarias del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas.

4.—Las solicitudes se dirigirán al Excmo. Sr. Consejero de la Presidencia, calle Vara de Rey, 3.—26002 Logroño, acompañadas de dos fotografías tamaño carnet y del recibo o resguardo postal acreditativo de haber abonado los derechos de examen por importe de 1.000 pts. ajustándose al modelo que se facilitará por los Servicios de la Dirección Regional de la Función Pública. El plazo para la presentación de solicitudes será de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de la presente convocatoria en el B.O. de La Rioja.

5.— Finalizado el plazo de presentación de las solicitudes, se publicará en el tablón de anuncios del Palacio Regional la lista de los solicitantes admitidos y excluidos, concediéndose un plazo de cinco días para subsanaciones o reclamaciones que procedan.

Transcurrido el plazo señalado, se publicarán en dicho tablón de anuncios las resoluciones oportunas junto con la designación de los Miembros del Tribunal Calificador.

6.—Tribunal.

El Tribunal calificador estará integrado por los siguientes miembros:

Presidente: Excmo. Sr. Consejero de la Presidencia o Consejero en quien delegue.

Vocales:

—Un funcionario de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

—Un representante de la Consejería de la Presidencia.

—Dos Técnicos especialistas de una Escuela de Imagen colaboradora de la Universidad de Zaragoza.

—Un representante designado por los Sindicatos con representación regional.

Secretario: Un funcionario de carrera de los Cuerpos Técnico o Administrativo, designado por la Dirección Regional de la Función Pública.

Se designan, asimismo, los miembros suplentes que deban en su caso, sustituir a los titulares.

Todos los componentes del Tribunal tendrán voz y voto. El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia de, al menos, tres de sus miembros y sus decisiones serán adoptadas por mayoría de los votos presentes, resolviendo, en caso de empate, el voto del que actúe como Presidente.

El Tribunal resolverá las dudas que surjan de la aplicación de las normas de la presente convocatoria así como lo que proceda en los supuestos no previstos en las mismas.

7.—Las pruebas se desarrollarán en dos fases, eliminatorias:

A) Primera fase:

Consistirá en la evaluación por parte del Tribunal de la memoria profesional que los aspirantes presentarán unida a la instancia. En ésta se justificará plenamente los méritos alegados.

B) Segunda fase:

Entrevista con cada uno de los aspirantes que hubiesen superado la primera fase, relativa a cualquiera de los siguientes temas o soportes profesionales:

SOPORTE PAPEL

—Conocimiento de fotografía

—Diseño y Arte Final

—Fotomecánica y fotocomposición.

—Técnicas de impresión.

SOPORTE AUDIO

—Conocimientos básicos de electricidad y electrónica.

—Técnicas de grabación

—Técnicas de edición.

SOPORTE VIDEO

—Conocimiento de electricidad y electrónica.

—Constitución y elaboración de guiones.

—Análisis de producción

—Técnicas de rodaje.

—Técnicas de edición.

—Técnicas post-producción (conservación, archivo).

El Tribunal podrá requerir de los aspirantes la realización de un supuesto práctico relativo a cualquiera de los soportes:

—Papel.— Audio.— Video.

Igualmente el Tribunal podrá recabar de los aspirantes la presentación de trabajos prácticos hechos con anterioridad como por ejemplo:

a) Presentación de folletos y catálogos realizados.

b) Proyecto de un programa para radio.

c) Presentación de grabaciones en distintos soportes, Super 8, 16 mm., 35 mm. y video.

NOTA.— El material será por cuenta de los aspirantes.

8.—Concluidas las pruebas, el Tribunal publicará en el tablón de anuncios el candidato que hubiese sido elegido y elevará a la Consejería de la Presidencia a los efectos de su conformidad para la formalización del correspondiente contrato.

El aspirante que resulte seleccionado presentará la siguiente documentación:

- Fotocopia del D.N.I.
- Partida de nacimiento.
- Declaración jurada de cumplir el requisito exigido en la Base tercera, apartado d), de la convocatoria.
- Certificado, expedido por los correspondientes servicios de la Consejería de Sanidad, de no padecer enfermedad o defecto físico que inhabilite para el desempeño de la plaza.

La falsedad en los datos consignados en las solicitudes dará lugar a la no contratación o, en su caso, al despido.

9.—La contratación se efectuará en régimen de derecho laboral y por tiempo indefinido, de acuerdo con la Ley 8/1980, de 10 de marzo, Estatuto de los Trabajadores.

Logroño, 8 de agosto de 1985.— El Consejero de la Presidencia, Hilario Cereceda Alonso.

OFICINA DE CONTRATACION

SUBASTA

2880

La Consejería de Obras Públicas convoca la siguiente subasta:

Objeto: Ensanche y mejora de la Ctra. LO-611 de la N-111 a Ribafrecha P. K. 40,700 al 41,100.

Presupuesto de contrata: 12.975.729 pesetas.

Fianza provisional: 259.515 pesetas.

Presentación de Proposiciones: En el Registro General de la Comunidad Autónoma de La Rioja, hasta las trece horas del décimo día hábil siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja.

Apertura de Pliegos: A las trece horas del día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas, en las dependencias del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

Si la fecha de la apertura de pliegos coincidiera en sábado, se trasladaría ésta al siguiente día hábil.

El Pliego de Cláusulas y demás documentación, se hallan a disposición de los interesados en la Oficina de Contratación, durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 1 de agosto de 1985.

SUBASTA

2881

La Consejería de Obras Públicas convoca la siguiente subasta:

Objeto: Reposición de pavimento de la carretera LO-6301 de Alfaro a Castejón P. K. 0,00 al 4,40.

Presupuesto de contrata: 37.679.906 pesetas.

Fianza provisional: 753.598 pesetas.

Presentación de Proposiciones: En el Registro General de la Comunidad Autónoma de La Rioja hasta las trece horas del décimo día hábil siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja.

Apertura de Pliegos: A las trece horas del día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de ofertas en las dependencias del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

Si la fecha de la apertura de pliegos coincidiera en sábado, se trasladaría ésta al siguiente día hábil.

El Pliego de Cláusulas y demás documentación, se hallan a disposición de los interesados en la Oficina de Contratación, durante los días y horas hábiles de oficina.

Logroño, 1 de agosto de 1985.

Consejería de Salud y Consumo

2885

Orden de 31 de julio de 1985 de la Consejería de Salud y Consumo por la que se delegan competencias en el Gerente de los Centros Hospitalarios.

Por Decreto 33/1984 de 24 de julio del Consejo de Gobierno por el que se regulan los Organos de Gobierno y Gestión de los Centros Hospitalarios de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se atribuye a la Gerencia la superior jefatura de personal de dichos Centros sin perjuicio de las competencias asignadas en esta materia a los Organos de la Administración Pública Autonómica, así como el ejercicio, por delegación del Consejero, de las funciones contractuales que este tiene atribuidas por la normativa vigente.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el art. 22 de la Ley de Régimen Jurídico en cuanto es de aplicación, y con el fin de lograr una mayor agilidad y coordinación en la gestión de los servicios de dichos Centros, vengo en disponer:

Primero.— Se delegan en el Gerente de los Centros Hospitalarios dependientes de la Consejería de Salud y Consumo, las siguientes atribuciones:

1.ª.— La autorización y disposición de gastos, así como las facultades de contratación que respecto a los Centros Hospital General de La Rioja y Hospital "Reina Sofía", tiene atribuidas según la normativa vigente el Consejero de Salud y Consumo.

2.ª.— Las competencias en materia de personal a que se refiere el artículo 9.b) del Decreto 15/1983 de 8 de abril, salvo las de designación y propuesta de puestos directivos y de jefatura en el ámbito de los referidos Centros Hospitalarios.

Segundo.— El Gerente podrá, no obstante, someter al Consejero de Salud y Consumo los expedientes que por su transcendencia estime preciso, dentro de las competencias que se delegan.

Tercero.— El Consejero de Salud y Consumo podrá avocar para sí, en cualquier momento, el conocimiento y resolución de los asuntos relativos a las materias objeto de la presente delegación.

Cuarto.— Cuando se haga uso de las delegaciones contenidas en la presente Orden deberá hacerse constar así expresamente.

Quinto.— La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

Logroño, 31 de julio de 1985.— El Consejero de Salud y Consumo, Javier Gost Garde

Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

2852

Orden de 31 de julio de 1985, de la Consejería de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la coordinación entre las Corporaciones Locales y la Administración Autonómica de La Rioja en materia y asesoramiento urbanístico.

La falta de asesoramiento técnico que, en materia de Urbanismo se produce en las Corporaciones Locales es uno de los mayores obstáculos para llevar adelante políticas de vivienda y de mejora de la ciudad.

Las dificultades para obtener suelo público, la fragilidad de un patrimonio arquitectónico importante, el progresivo deterioro de nuestros cascos urbanos y la ocupación del campo por usos típicamente urbanos son solo algunos de los problemas que con mayor reiteración se producen en nuestro territorio.

La necesidad de comenzar a dar vías de solución a los problemas anteriormente mencionados hace necesaria una acción coordinada entre las Corporaciones Locales y la Administración Autonómica, por lo que en función de lo dicho vengo a disponer la siguiente Orden.

Artículo 1.— Se entenderá por asesoramiento urbanístico el suministrado por profesional o profesionales que tenga por objeto primordial la asistencia a las Corporaciones Locales en materia de política de Suelo.

Artículo 2.— Las Corporaciones Locales podrán solicitar ayuda económica a la Consejería de Ordenación del Territorio a fin de sufragar los gastos debidos a la creación del mencionado asesoramiento urbanístico. Dicha ayuda no podrá superar nunca el 40% de los costes totales.

Artículo 3.—Es condición necesaria para solicitar la ayuda mencionada en el artículo anterior la petición expresa del Ayuntamiento o Ayuntamientos mediante certificado expedido por su Secretario, con el visto bueno del Alcalde, del Acuerdo del Pleno Municipal presentado en el Registro General de Entrada de esta Comunidad Autónoma.

Dicha presentación deberá efectuarse antes del día 30 de septiembre de 1985 y deberá estar dirigida al Excmo. Sr. Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. En la solicitud mencionada se expresará la composición del equipo que se pretende así como la titulación de los componentes del mismo.

Artículo 4.— La Consejería de Ordenación del Territorio se reserva la posibilidad de exigir datos complementarios así como la inspección del servicio subvencionado.

Artículo 5.— La subvención se concederá por un periodo nunca superior al plazo de un año.

Artículo 6.— Serán criterios para la concesión de la subvención los siguientes:

a) Mayor o menor complejidad urbanística del término o términos municipales.

b) La mayor o menor atribución de competencias que la legislación vigente atribuya a la titulación del personal que se pretende utilizar.

Artículo 7.— Los pagos correspondientes a efectuar por la Consejería de Ordenación del Territorio se efectuarán por meses naturales vencidos mediante solicitud presentada por el Alcalde del término municipal e informe favorable de los inspectores de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Disposición final.— La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

Logroño, 31 de julio de 1985.— El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Luis Montejo Uriol.

IV. Administración Local de La Rioja

Mancomunidades y otros Organismos

COMUNIDAD DE REGANTES EN FORMACION DE TURRAS

Aldeanueva de Ebro (La Rioja)

2918

Don Carlos Arnedo Areitio, Presidente de la Comunidad de Regantes de Turrás, en Aldeanueva de Ebro, convoca a la Junta General de esta Comunidad que se celebrará el próximo día 9 a las 9,30 de la noche en primera convocatoria y media hora más tarde en segunda si a ello hubiera lugar en el cine ARCA con el siguiente

ORDEN DEL DIA

- 1.—Lectura del acta de la sesión anterior para su aprobación o reparos.
 - 2.—Memoria de la Comunidad de Regantes (en formación) de Turrás.
 - 3.—Relación del estado económico de la Comunidad.
 - 4.—Concentración parcelaria.
 - 5.—Sistema de la red de riegos.
 - 6.—Compromiso con las condiciones de la solicitud de la Ley de 1911 que para el Proyecto de elevación, tenemos concedido.
 - 7.—Ruegos y preguntas.
- Lo que se hace público para general conocimiento. Aldeanueva de Ebro, a 2 de agosto de 1985

El Presidente,

VI. Anuncios varios

CAJARIOJA

Caja de Ahorros de La Rioja

2269/2613

Solicitado en esta Caja duplicados de las Libretas de Ahorro Ordinario números 90-07.242.408-9 y 90-07.304.840-3 de Alfaro; 90-43.265.591-9 de Pradejón; 90-70.271.154-1; 90-70.282.597-8 de Logroño; 90-72.264.057-1 de Urzúuela; así como de las Imposiciones a Plazo Fijo números 02-058.744 de Aguilar del Río Alhama; y 22-033.173 de Cornago, se pone en conocimiento del público que si dentro de quince días a partir de hoy, no se formula ninguna reclamación sobre los mismos, serán cancelados abriéndose nuevos títulos de Libretas de Ahorro e Imposiciones a Plazo en favor de sus titulares.

Dios guarde a Vd. muchos años.

Logroño, 8 de julio de 1985.

SUSCRIPCIONES

Pesetas

Año	1.500
Semestre	1.000
Trimestre	750

EJEMPLARES SUELTOS

Mes fecha	30
Mes anterior	50
Más de un año	100

ANUNCIOS

Se abonará por cada línea o fracción 45 pesetas, calculando un promedio de nueve palabras en línea impresa y el promedio que resulte en los escritos mecanografiados que se liquidan previamente.



BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA

Franqueo Concertado (26/2)

Se publica: Martes, Jueves y Sábados

Edita e imprime:

Comunidad Autónoma de La Rioja
Redacción y Administración: Vara de

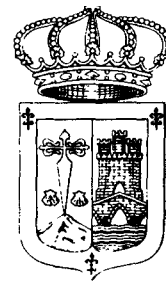
Rey, 3. 26002 LOGROÑO

Teléfono (941) 25-75-99

Los edictos y anuncios deberán registrarse en la Delegación General del Gobierno, pasando a ser liquidados en la Administración del Boletín Oficial de La Rioja, e ingresar su importe en cualquiera de las Sucursales o Agencias de la Caja Provincial de Ahorros de La Rioja c/c. 11-70015816-2, abierta por esta Comunidad Autónoma para suscripciones y anuncios.



BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA



Depósito Legal: L.O.1-1958

Año III

Jueves, 8 de agosto de 1.985

Núm. 90

Este Diario Oficial incluye la publicación de las Disposiciones y demás Anuncios correspondientes a los Boletines Oficiales de la Comunidad Autónoma de La Rioja y de la Provincia

IV ADMINISTRACION LOCAL DE LA RIOJA Ayuntamiento de Logroño

Normas urbanísticas PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Logroño

INDICE GENERAL

TITULO I. CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I. PRELIMINARES

Sección primera: Ambito, aplicación y vigencia

- 1.1.1. Ambito territorial del Plan, 5
- 1.1.2. Vigencia, 5
- 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión, 5
- 1.1.4. Modificaciones del Plan, 5
- 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan, 5
- 1.1.6. Interpretación de las Normas, 5
- 1.1.7. Concreciones, 5

Sección segunda: Definiciones

- Alineaciones Exteriores, 6
- Alineaciones Interiores, 6
- Altura de la edificación, 6
- Altura de Plantas, 6
- Centro Histórico, 6
- Cota Natural del Terreno, 6
- Cuerpo constructivo independiente, 6
- Edificio exclusivo, 6
- Edificio Independiente, 6
- Entresuelo, 6
- Intensidad neta de edificación, 6
- Parcela, 6
- Potencia, 6
- Rasantes oficiales, 6
- Rasante de Referencia (plano del), 6
- Rasante Longitudinal (media), 6
- Rasante transversal, 6
- Retranqueo, 7
- Semisótanos, 7
- Sótanos, 7
- Superficie de ocupación, 7
- Superficie de techo edificable, 7
- Superficie total de una actividad, 7
- Superficie útil de una actividad, 7
- Unidades, 7

Sección tercera: Desarrollo del Plan General

- 1.1.9. Competencia, 7
- 1.1.10. Sectores, 7
- 1.1.11. Planes Parciales, 7
- 1.1.12. Estudios de Detalle, 8
- 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle, 8
- 1.1.14. Planes de Reforma Interior, 8
- 1.1.15. Plan de Etapas, 8
- 1.1.16. Proyectos de Urbanización, 8

Sección cuarta: Ejecución del planeamiento

- 1.1.17. Administración actuante, 9
- 1.1.18. Concesiones para equipamientos, 9
- 1.1.19. Sistemas de ejecución, 9

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Sección primera: Clasificación del suelo

- 1.2.1. Definición de límites, 9
- 1.2.2. Conversión en suelo urbano, 10
- 1.2.3. Suelo urbano, 10
- 1.2.4. Suelo urbanizable programado, 10
- 1.2.5. Suelo urbanizable no programado, 10
- 1.2.6. Suelo no urbanizable, 10
- 1.2.7. Régimen de suelo detallado, 10

Sección segunda: Usos globales y estructura orgánica del territorio

- 1.2.8. Definición de límites, 10
- 1.2.9. Usos globales, 10
- 1.2.10. Comunicaciones, 11
- 1.2.11. Sistema general de espacios libres, 11
- 1.2.12. Sistema general de equipamiento comunitario, 11
- 1.2.13. Instalaciones, 11

Sección tercera: Sistemas generales y locales

- 1.2.14. Sistemas generales, 11

- 1.2.15. Sistemas locales, 11
- 1.2.16. Obtención del suelo destinado a sistemas generales, 11
- 1.2.17. Titularidad y afectación del suelo, 11
- 1.2.18. Sistema general de comunicaciones, 12
- 1.2.19. Sistema general ferroviario, 12
- 1.2.20. Sistema general viario, 12
- 1.2.21. Sistema general de espacios libres, 12

Sección cuarta: Afinidad e incompatibilidad de usos

- 1.2.22. Alcance, 12
- 1.2.23. Cuadro de afinidad e incompatibilidad, 12
- 1.2.24. Limitaciones del cuadro, 12
- 1.2.15. Regulación detallada en cada clase de suelo, 13

TITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO I. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Sección primera: Disposiciones generales

- 2.1.1. Actos sujetos a licencia, 13
- 2.1.2. Alcance y contenido de la licencia, 13
- 2.1.3. Solicitud de licencia, 14
- 2.1.4. Otorgamiento de las licencias, 14
- 2.1.5. Iniciación y caducidad, 14

Sección segunda: Disposiciones específicas sobre licencias de obras

- 2.1.6. Clasificación, 14
- 2.1.7. Actos preparatorios, 14
- 2.1.8. Documentación de la licencia de obras, 14
- 2.1.9. Modificaciones, 15
- 2.1.10. Simultaneidad en la urbanización, 15
- 2.1.11. Otras obligaciones del propietario o promotor, 15
- 2.1.12. Terminación de las obras, 15

Sección tercera: Otras licencias

- 2.1.13. Obras de urbanización, 16
- 2.1.14. Parcelación, 16
- 2.1.15. Movimiento de tierras, 16
- 2.1.16. Actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, 16
- 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P., 17
- 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso, 17
- 2.1.19. Comprobación e inspección, 17
- 2.1.20. Sanciones, Recursos, Libro Registro, 17
- 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras (Grupo II), 17
- 2.1.22. Modificación o instauración de usos, 18
- 2.1.23. Demolición de edificios, 18
- 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas, 18

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO

Sección primera: Generalidades

- 2.2.1. Objeto y alcance, 18
- 2.2.2. Situaciones consideradas, 19
- 2.2.3. Usos considerados, 19
- 2.2.4. Usos no considerados, 19

Sección segunda: Condiciones específicas

Subsección primera. Vivienda

- 2.2.5. Definiciones, 19
- 2.2.6. Condiciones, 19
- 2.2.7. Programa mínimo, 19
- 2.2.8. Dimensiones, 20
- 2.2.9. Secado de ropa, 20
- 2.2.10. Basura, 20

Subsección segunda. Otros usos residenciales

- 2.2.11. Definición, 20
- 2.2.12. Condiciones, 20
- 2.2.13. Equivalencia en viviendas, 20

Subsección tercera. Industria

- 2.2.14. Introducción, 20
- 2.2.15. Clasificación, 20

- 2.2.16. Modificación de la clasificación, 22
- 2.2.17. Condiciones generales, 22
- 2.2.18. Dimensiones y condiciones de los locales, 22
- 2.2.19. Evacuación, 22
- 2.2.20. Acceso, 22

Subsección cuarta. Automóviles

- 2.2.21. Definiciones, 22
- 2.2.22. Condiciones generales, 22
- 2.2.23. Condiciones de los garajes-aparcamiento, 22
- 2.2.24. Condiciones de explotación, 23

Subsección quinta. Almacenes-distribución

Subsección sexta. Locales comerciales y tiendas

- 2.2.25. Categorías y definiciones, 24
- 2.2.26. Condiciones generales, 24
- 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación, 25
- 2.2.28. Condiciones específicas de las formas comerciales del grupo F, 25

Subsección séptima. Oficinas

- 2.2.29. Definición, 25
- 2.2.30. Clasificación, 25
- 2.2.31. Condiciones de carácter general, 25

Subsección octava. Enseñanza

- 2.2.32. Clasificación, 25
- 2.2.33. Condiciones específicas del grupo B, 25

Subsección novena. Sanidad

- 2.2.34. Clasificación, 25
- 2.2.35. Condiciones específicas del grupo B, 25

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

- 2.2.36. Clasificación, 25
- 2.2.37. Condiciones generales, 26
- 2.2.38. Condiciones específicas relativas a los grupos D y E, 26

Subsección undécima. Actividades previstas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

- 2.2.39. Carácter de estas Normas, 26
- 2.2.40. Condiciones técnicas, 27
- 2.2.42. Ruidos: Limitaciones generales, 27
- 2.2.41. Ruidos: Medición, 27
- 2.2.43. Vibraciones: Limitaciones generales, 27
- 2.2.44. Otras limitaciones, 27
- 2.2.45. Actividades existentes, 27

Sección tercera: Coexistencia de usos

- 2.2.46. Alcance, 28

CAPITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN

- 2.3.1. Regulación ordenancística, 28
- 2.3.2. Elementos de remate superior de edificios, 28
- 2.3.3. Patios, 29
- 2.3.4. Salientes en fachada, 29
- 2.3.5. Tribunas, balcones y voladizos, 30

CAPITULO IV: CONDICIONES TECNICAS

- 2.4.1. Normas Constructivas, 30
- 2.4.2. Comunicaciones verticales, 30
- 2.4.3. Portales y accesos a garajes, 30
- 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera, 31
- 2.4.5. Superficie de iluminación y ventilación, 31
- 2.4.6. Chimeneas, 31
- 2.4.7. Retretes y aseos, 31
- 2.4.8. Instalaciones mínimas, 32
- 2.4.9. Fosas sépticas, 32
- 2.4.10. Cerramientos de Parcelas, 32

CAPITULO V. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

- 2.5.1. Ambito de aplicación, 32
- 2.5.2. Composición arquitectónica, 32
- 2.5.3. Modificaciones en el aspecto exterior de los edificios, 32
- 2.5.4. Medianeras, 33
- 2.5.5. Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura, 33
- 2.5.6. Conservación y ornato públicos, 33

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD

- 2.6.1. Seguridad y solidez en las construcciones, 33
- 2.6.2. Vallas de precaución y vallado de obras, 33
- 2.6.3. Protección del arbolado y servicios urbanísticos, 33
- 2.6.4. Pasos para entrada de vehículos, 33
- 2.6.5. Aparatos elevadores y grúas-torre, 34
- 2.6.6. Cerramiento de solares, 34
- 2.6.7. Obras de excavación de sótanos, 34
- 2.6.8. Deber de conservación, 34
- 2.6.9. Ejecución subsidiaria, 34
- 2.6.10. Peligro inminente, 34
- 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones, 34

CAPITULO VII. ACCESIBILIDAD PARA MINUSVALIDOS

Sección primera: Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas

- 2.7.1. Medidas a adoptar, 35
- 2.7.2. Aplicación, 35

Sección segunda: Accesibilidad en nuevas urbanizaciones

- 2.7.3. Símbolo, 35
- 2.7.4. Pavimentos, 36
- 2.7.5. Aceras, 36
- 2.7.6. Pasos peatonales, 36
- 2.7.7. Señales verticales, 36
- 2.7.8. Aparcamientos, 36
- 2.7.9. Escaleras, 36
- 2.7.10. Rampas, 36
- 2.7.11. Mobiliario urbano, 36
- 2.7.12. Aplicación, 36

TITULO III: REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- 3.1.1. Aplicación de las Normas, 36
- 3.1.2. Planos-base para el suelo urbano, 37

CAPITULO II: DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

- 3.2.1. Parcela edificable, 37
- 3.2.2. Alturas de la edificación, 37
- 3.2.3. Tribunas, balcones, voladizos, 37
- 3.2.4. Medianeras, 38
- 3.2.5. Profundidad edificable, 38
- 3.2.6. Retranqueos, 38
- 3.2.7. Chaflanes, 38
- 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes, 38

CAPITULO III: DISPOSICIONES ESPECIFICAS

- 3.3.1. Zonificación, 39
- 3.3.2. Uso residencial, 39
- 3.3.3. Límites entre alturas distintas, 39
- 3.3.4. Entreplantas y entrepisos, 39
- 3.3.5. Aparcamientos, 39
- 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores, 40
- 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda, 40
- 3.3.8. Ferrocarril, 40
- 3.3.9. Dotaciones complementarias y edificios de interés público, 40
- 3.3.10. Uso dotacional-residencial, 41
- 3.3.11. Uso industrial, 41
- 3.3.12. Zonas libres de uso y dominio privados, 41
- 3.3.13. Zonas verdes y libres de uso y dominio público, 41
- 3.3.14. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos, 41
- 3.3.15. Plano de usos del suelo urbano, 41
- 3.3.16. Infraestructuras: alcantarillado, 42
- 3.3.17. Infraestructuras: abastecimiento de aguas, 42
- 3.3.18. Infraestructuras: otros servicios, 42

CAPITULO IV. ZONAS ESPECIALES

- 3.4.1. Muro de Francisco de la Mata, 42
- 3.4.2. Punto Singular de Jorge Vigón-Ctra. Villamediana, 42
- 3.4.3. Ordenanza Especial de Gran Vía, 43
- 3.4.4. Ordenanza Especial de los Palacetes del Espolón, 44
- 3.4.5. Plan Chile, 44
- 3.4.6. Varea (U. 13), 44
- 3.4.7. Excuevas, 44
- 3.4.8. Otras zonas, 44
- 3.4.9. Las Gaunas, 44
- 3.4.10. Plaza de Toros, 44

CAPITULO V. ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO

- 3.5.1. Ambito, 45
- 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo y tercer orden, 45
- 3.5.3. Construcciones de primer orden (I), 45
- 3.5.4. Construcciones de segundo orden (II), 45
- 3.5.5. Construcciones de tercer orden (III), 46
- 3.5.6. Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV), 46
- 3.5.7. Edificios sin valor o interés especial situados en el Centro histórico (V), 46
- 3.5.8. Construcciones en el Centro Histórico inadecuadas o con alteraciones que las convierten en inadecuadas
- 3.5.9. Parcelación, 46
- 3.5.10. Patios de manzana (Espacios libres privados), 46
- 3.5.11. Alineaciones, 46
- 3.5.12. Alturas de cornisa, 47
- 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, 47
- 3.5.14. Sótanos y semisótanos, 47
- 3.5.15. Vuelos sobre paramentos de fachada, 47
- 3.5.16. Rótulos paralelos al plano de fachada, 48
- 3.5.17. Elementos superpuestos a fachadas, 48
- 3.5.18. Entreplantas, 48
- 3.5.19. Escaleras, 48
- 3.5.20. Ascensores, 48
- 3.5.21. Obras de conservación de bodegas, 48
- 3.5.22. Obras sobre elementos singulares o de interés, 48
- 3.5.23. Obras de reforma, 48
- 3.5.24. Otorgamiento de licencias, 48
- 3.5.25. Obras de pintura, 48
- 3.5.26. Obras de picado de revestimientos, 49
- 3.5.27. Obras de tendido de revestimientos, 49
- 3.5.28. Obras menores de restauración de fábricas de fachada, 49
- 3.5.29. Renovaciones de solados interiores y escaleras, 49
- 3.5.30. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso, 49
- 3.5.31. Catálogo de construcciones de interés, 49

CAPITULO VI. ORDENANZA ESPECIAL DE LA C/ PORTALES

- 3.6.1. Ambito y alcance, 50
- 3.6.2. Ritmos horizontales, 50
- 3.6.3. Ritmos verticales, 50
- 3.6.4. Huecos y cuerpos volados, 50
- 3.6.5. Soportales, 50
- 3.6.6. Materiales, texturas, tonos y colores permitidos, 50
- 3.6.7. Otros elementos, 50

CAPITULO VII. UNIDADES DE ACTUACION

- 3.7.1. Objeto y alcance, 52
- 3.7.2. Regulación detallada de las Unidades de Actuación, 52

TITULO IV: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 4.1.1. Elementos del suelo urbanizable programado, 53
- 4.1.2. Sectores, 53
- 4.1.3. Características de los sectores, 53
- 4.1.4. Símbolos y notaciones, 53
- 4.1.5. Uso dominante, 54
- 4.1.6. Usos compatibles con el dominante, 54
- 4.1.7. Usos complementarios, 54
- 4.1.8. Reservas obligatorias, 54
- 4.1.9. Edificabilidad, 54
- 4.1.10. Altura máxima en sectores residenciales, 54
- 4.1.11. Altura máxima en sectores industriales, 54
- 4.1.12. Altura en sectores de servicios públicos, 55
- 4.1.13. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable programado, 55

CAPITULO II: APROVECHAMIENTO MEDIO

- 4.2.1. Cálculo del coeficiente de zona Kz, 55
- 4.2.2. Cálculo del coeficiente de sector Ks, 55
- 4.2.3. Cálculo del coeficiente de homegeneización de zona Kh, 56
- 4.2.4. Aprovechamiento de zona Az, 56
- 4.2.5. Aprovechamiento del sector As, 56
- 4.2.6. Aprovechamiento medio de cada sector Ams, 56

- 4.2.7. Aprovechamiento del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio Amp, 56
- 4.2.8. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio Amup, 56
- 4.2.9. Tablas de cálculo del aprovechamiento medio, 56

CAPITULO III: CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

- 4.3.1. Alcance, 57
- 4.3.2. Limitaciones en sectores residenciales, 57
- 4.3.3. Limitaciones en sectores industriales, 57
- 4.3.4. Limitaciones en sectores de servicios públicos, 57
- 4.3.5. Usos y elementos preexistentes, 57

CAPITULO IV: NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES

- 4.4.1. Estado actual. Información, 58
- 4.4.2. Determinación de las titularidades de los terrenos, 58
- 4.4.3. Parcelación, 58
- 4.4.4. Terrenos de uso y dominio públicos, 58
- 4.4.5. Infraestructuras, 58
- 4.4.6. Plan de Etapas, 58
- 4.4.7. Polígonos de Actuación, 58
- 4.4.8. Ordenanzas, 58
- 4.4.9. Régimen transitorio, 58
- 4.4.10. Cambios de titularidad, 58

TITULO V: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I: DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- 5.1.1. Elementos del suelo urbanizable no programado, 58
- 5.1.2. Régimen urbanístico aplicable, 59
- 5.1.3. Areas de suelo urbanizable no programado, 59
- 5.1.4. Subdivisión en sectores, 59
- 5.1.5. Usos dominantes, 59
- 5.1.6. Determinaciones de los P.A.U., 59
- 5.1.7. Indicaciones específicas para las áreas de planeamiento, 59
- 5.1.8. Aprovechamiento medio en los P.A.U., 60
- 5.1.9. Cesiones y compromisos, 60
- 5.1.10. Normas para la redacción de los Planes Parciales, 60

TITULO VI: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- 6.1.1. Condiciones generales de uso, 60
- 6.1.2. Explotaciones agrícolas, 60
- 6.1.3. Explotaciones forestales, 60
- 6.1.4. Ganadería, 60
- 6.1.5. Actividades extractivas, 60
- 6.1.6. Actividades transformadoras
- 6.1.7. Usos a emplazar en situación aislada, 60
- 6.1.8. Usos a emplazar en el medio rural, 60
- 6.1.9. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, 60
- 6.1.10. Usos residenciales, 62
- 6.1.11. Otros usos, 62

CAPITULO II: CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

- 6.2.1. Condiciones generales de edificación, 62
- 6.2.2. Cercas y vallados, 63
- 6.2.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, 63
- 6.2.4. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas, 64
- 6.2.5. Construcciones destinadas a actividades extractivas y transformadoras, 64
- 6.2.6. Núcleo de población, 64
- 6.2.7. Construcciones residenciales, 64
- 6.2.8. Construcciones comerciales, 64
- 6.2.9. Construcciones escolares, 64
- 6.2.10. Construcciones sanitarias, 64
- 6.2.11. Construcciones turístico-recreativas y culturales, 64
- 6.2.12. Instituciones, 64

CAPITULO III: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

- 6.3.1. Definición, 66
- 6.3.2. Suelo no urbanizable de protección a elementos naturales, 66

- 6.3.3. Suelo no urbanizable de protección a elementos paisajísticos, 66
 6.3.4. Suelo no urbanizable de protección a la agricultura, 67
 6.3.5. Suelo no urbanizable. Bodegas, 67
 6.3.6. Protección de especies arbóreas, 67
 6.3.7. Protección de parajes y edificaciones, 67
 6.3.8. Protección a las vías de comunicación, 67

TITULO VII: NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO EN EJECUCION

CAPITULO I: DETERMINACIONES PARA EL SUELO EN EJECUCION

- 7.1.1. Ambito, 67
 7.1.2. Régimen urbanístico aplicable, 67
 7.1.3. Areas del suelo en ejecución, 67
 7.1.4. Medidas en orden a la ejecución de los Planes de Ordenación, 67

TITULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

1. Planes Parciales, Estudios de Detalle, P.E.R.I. presentados en el Ayuntamiento antes de la aprobación del Plan General, 67
2. Proyectos de Urbanización, 68
3. Tolerancia industrias existentes inadecuadamente emplazadas, 68
4. Tribunales, balcones y voladizos, 68
5. Alturas de la edificación, 68
6. Profundidad edificable, 68
7. Entrepisos, 68
8. Construcciones existentes en patio de manzana, 68
9. Actividades extractivas en suelo no urbanizable, 69
10. Disposición final, 69

ANEXOS GRAFICOS

*Cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos (anexo al artº 1.2.23).
 Gráficos de medición de distancia entre establecimientos (anexo al artº 2.2.38).*

Cuadro de usos coexistentes con el de referencia (anexo al artº 2.2.46).

Ordenanza Especial de Gran Vía (Anexo al Artº 3.4.3.).

Plan Chile (Anexo al Artº 3.4.5.).

Ordenanza Especial c/ Portales (Anexo al Artº 3.6.2.).

Hojas de características de los sectores del suelo urbanizable programado (Anexo al Artº 4.1.13.).

Areas de suelo urbanizable no programado (Anexo al Artº 5.1.3.).

Zonas de regadío (Anexo al Artº 6.2.1.).

Explotaciones ganaderas (Anexo al Artº 6.2.4.).

Los Arquitectos:

Javier Martínez Laorden

Jesús López-Araquistáin

TITULO I CONCEPTOS GENERALES

CAPITULO I: PRELIMINARES

Sección primera: Ambito, aplicación y vigencia

Artº 1.1.1. Ambito territorial del Plan

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los planos, el Programa de Actuación y el Estudio Económico financiero integran el Plan General de Logroño, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Logroño.

Artº 1.1.2. Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado. Sin perjuicio de las revisiones anticipadas que pudieran darse, cuando concorra 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

Artº 1.1.3. Circunstancias que justifican su revisión

Serán causas suficientes para proceder a su revisión:

- 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.

Artº 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.

Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y su incidencia en la ordenación general.

Artº 1.1.5. Obligatoriedad en la observancia del Plan

El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la Ley del Suelo. Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán autorizarse usos u obras no previstos en los Planes, cuando concurren los requisitos del Artº 58.2 de la Ley del Suelo. 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 de cuenta del autorizado.

Artº 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 equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá a los significados recogidos en la Sección Segunda 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.

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.

Artº 1.1.7. Concreciones

Para el suelo urbano se definen normalmente las propuestas del Plan en forma rigidamente determinada.

En suelo urbanizable programado la concreción de las determinaciones genéricas establecidas por el Plan General se efectuará por el planeamiento parcial.

En suelo urbanizable no programado la definición de los límites de sectores, usos y compromisos se realizará en el Programa de Actuación Urbanística, con sujeción a lo dispuesto en este Plan General.

En los sectores con Plan Parcial aprobado, se operará de forma similar al suelo urbano. En aquellos en que no vengan definidas las situaciones de determinación, será el Ayuntamiento el que aprecie una u otra situación en función de las determinaciones del Plan Parcial, objetivos y finalidades del mismo y grado de oportunidad de las propuestas de variación.

Sección segunda: 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 coincidan con las de parcela, definen una alineación de fachada vinculante, 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...

No es necesario alcanzarlas, salvo que se dispusiera lo contrario de modo específico.

Altura de la edificación

Expresada como H en metros lineales. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa.

Podrá fijarse específicamente una altura de edificación que comprende asimismo las plantas de ático superpuestas, en cuyo caso se denominará H_t .

Altura de Plantas

Se distinguen:

Altura de plantas bajas: Expresada como H_b . Es la distancia de la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa como H_p .

Altura libre de pisos o plantas bajas. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se expresa como H_l .

Alguna 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.

Centro Histórico

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera Centro Histórico el recinto limitado por las Calles Avda. de Navarra, Avda. de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Bretón de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.

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 (terraplenados, desmontes, perforaciones, etc).

Si se hubieran ejecutado dichas 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, aún compartiendo el mismo edificio o parcela.

Edificio exclusivo

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

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).

Entresuelo

Se entiende por entresuelo la planta cuyo techo no supera el nivel señalado para las plantas bajas y cuyo suelo se encuentra sobreelevado respecto de las rasantes sin superar el plano rasante de referencia.

Intensidad neta de edificación

En m^2t/m^2s . 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.

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.

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 de parcelas colindantes, etc.

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 fin específico de la actividad. Quedan excluidos del cómputo, todos aquellos elementos que no son 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.

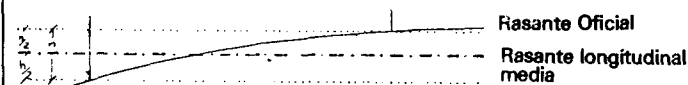
Rasante de Referencia (plano de)

El plano rasante de referencia se define como un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre la rasante transversal media de un solar.

Este plano no podrá superar cualquier punto de las rasantes de un solar en más de 2,25 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.

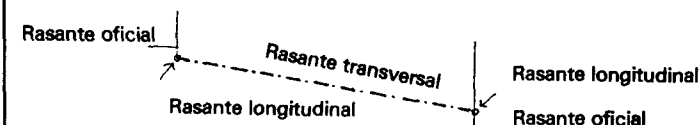


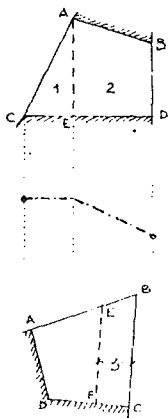
La fachada se dividirá en tramos para calcular la rasante longitudinal media, de manera que en ningún caso h sea mayor que 3 m.

Rasante Transversal

En aquellos solares con una sola rasante oficial será coincidente con la rasante longitudinal de la fachada a calle, plaza o espacio libre.

Cuando haya una rasante interior o rasantes correspondientes a dos calles paralelas la rasante transversal será el resultado de unir las rasantes longitudinales correspondientes a las dos fachadas paralelas.





Cuando las rasantes longitudinales no sean paralelas se procederá de la siguiente forma: Se dividirá el solar en dos porciones, de manera que AE sea paralela a BD (calle o rasante más baja).

La rasante transversal será en este caso una línea quebrada compuesta por una inclinada que unirá la rasante longitudinal más baja con la más alta situada en la paralela AE descrita y un tramo horizontal.

En el caso de esquina se procederá de igual forma, pero dividiendo el solar por una paralela EF situada a una distancia de 3 m. de la fachada con rasante más baja.

Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

Semisótanos

Se entiende por semisótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo del plano rasante de referencia de un solar.

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

Sótanos

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

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 m² t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, así como los cuerpos salientes cerrados, y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial (según los casos 100% y 50%). Incluye las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las existentes que se conserven.

No incluye las superficies de pasajes, soportales y, plantas bajas diáfanos abiertas al tránsito.

Superficie total de una actividad

Se entiende por superficie total la útil 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 y los servicios propios del personal, siempre que ambas cosas estén separadas de manera permanente de aquella.

Unidades

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

De ruidos: Se utilizará el decibelio en la escala A (db A)

De atenuación acústica: Se utilizará el decibelio (db)

De vibraciones:

$$K = a_0 \cdot \frac{12,5}{\sqrt{1 + (f/10)^2}}$$

Donde a_0 es la amplitud de la aceleración en m/s² eficaces, f es la frecuencia en hz.

K se calculará para frecuencias comprendidas en 0,5 y 80 Hz.

Sección tercera: Desarrollo del Plan General

Artº 1.1.9. Competencia

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones del Plan General, 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.

Artº 1.1.10. Sectores

El sector es el ámbito normal del planeamiento parcial.

No obstante lo anterior, podrá procederse a la agrupación de dos o más sectores a los solos efectos de realizar el planeamiento parcial 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.

La división de un sector en dos o más subsectores sólo será posible cuando se den las siguientes circunstancias:

- Que el tamaño de los subsectores sea igual o superior a 10 Has.
- Que la conexión de los subsectores con los sistemas generales, infraestructura primaria, accesos, etc. quede garantizada.
- Que exista un equilibrio de cargas de urbanización entre los subsectores.

A los efectos anteriores, deberá presentarse un estudio comparativo de las cargas de urbanización a soportar por cada uno de los subsectores, con expresión valorada, aunque sea estimativamente, de las obras de urbanización, indemnizaciones por traslado de actividades e instalaciones, así como de los edificios y plantaciones a derribar.

En cualquier caso el aprovechamiento medio de los subsectores será idéntico al del sector, con similares estándares superficiales para los espacios libres. Únicamente podrá permitirse un reparto entre los subsectores de las superficies destinadas a dotaciones complementarias, de manera que no se reduzca el tamaño de las unidades inicialmente previstas.

Artº 1.1.11. Planes Parciales

1.— Para el desarrollo de las previsiones del Plan General en suelo urbanizable programado se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y del propio Plan General.

2.— Los particulares que deseen redactar Planes Parciales deberán solicitar la previa autorización del Ayuntamiento, que podrá denegarla por razones justificadas de conveniencia (Estado de revisión del Plan General, 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 Artº 52.2 L.S. recomendándose durante su proceso de formación el contacto entre los redactores del mismo y las Unidades Técnicas Municipales.

3.— 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, pudiendo recomendar modificaciones y alternativas. Este informe no condicionará la aprobación inicial, aunque se adjuntará al expediente sometido a información pública.

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.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial las obras a que se refiere el Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística deberán someterse a las determinaciones del Plan Parcial.

4.— Son requisitos a cumplir por los promotores de un Plan Parcial de iniciativa particular los establecidos en el Artº 53.2 de la Ley del Suelo, con el alcance que se determina a continuación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Esta justificación deberá relacionarse con el programa del Plan General o a partir de los correspondientes programas de actuación urbanística, según el tipo de suelo urbanizable en donde pretenda ubicarse la promoción.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados. Siendo unos datos imprescindibles para la buena marcha de la tramitación de los planes y de la participación pública (notificación individualizada), se exige, independientemente de los datos catastrales y registrales, relación de propietarios reales, perfectamente depurada, acompañada de un plano de propiedades existentes superficiadas y asignadas a cada propietario, con expresión de sus domicilios a efectos notificadores. La comprobación de errores en esta lista determinará la suspensión de la tramitación del Plan Parcial.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas. Sobre el modo de ejecución de las obras, deberá realizarse un adelanto de lo correspondiente al proyecto de urbanización.

Respecto de la futura conservación de las mismas se establecerán las modalidades de conservación más adecuadas; como criterio general se establece que la conservación, por parte del Ayuntamiento, se efectuará cuando el grado de integración de la urbanización en la ciudad sea completo. A tal efecto se estima que se da este supuesto cuando concurren las siguientes circunstancias:

- Que el sector haya sido urbanizado en su totalidad.
- Que haya transcurrido un plano no inferior a tres años desde la terminación de las obras del sector.
- Que exista continuidad entre la ciudad y el sector en cuestión, sin sectores intermedios aún no recepcionados.
- Que la urbanización, por su diseño y funcionalidad, permita una conservación estándar sin recurrir a medios especiales.

En tanto no se produzca la recepción de las obras se establecerán las Entidades de Conservación o cualquier otra modalidad prevista en el Plan.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

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.

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 a que antes nos referíamos.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos. La garantía se expresa por el importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial, a prestar en metálico, valores públicos o aval bancario. En cualquier caso la evaluación económica del Plan Parcial será revisada por el Ayuntamiento en función de módulos objetivos para evitar infra-valoraciones.

f) Medios económicos de toda índole

Fundamentalmente referido a la determinación de las fuentes de financiación necesarias.

Artº 1.1.12. Estudios de Detalle

1.— Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Artº 14 de la Ley del Suelo.

2.— Podrán concretarse en suelo urbano por el propio Plan General y en suelo urbanizable por los Planes Parciales, ordenaciones vinculantes rigidamente determinadas, en cuyo caso no podrán realizarse variaciones mediante Estudio de De-

talle, salvo supuestos excepcionales.

3.— Cuando el Estudio de Detalle esté promovido por particulares, para su admisión a trámite será necesaria la aportación de una lista de propietarios afectados en las mismas condiciones que las establecidas para los Planes Parciales de iniciativa particular.

Artº 1.1.13. Documentación mínima de los Estudios de Detalle

En aplicación del apartado 3 del Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio, 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) Planos del estado actual de los terrenos, admitiéndose el parcelario actualizado del Catastro de Urbana o planos municipales, a escala 1:500 o 1:1.000.

d) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

e) Plano de parcelas propuestas.

f) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.

g) Relación de propietarios afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los propietarios 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.

Artº 1.1.14. Planes de Reforma Interior

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior previstas en este Plan General y las no previstas que autoriza el Artº 23 de la Ley del Suelo, 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.

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 Artº 23.3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Artº 1.1.15. Plan de Etapas

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

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

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

Artº 1.1.16. Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Artº 15 de la Ley del Suelo y 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como al Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Logroño, si estuviera en vigor.

*Sección cuarta: Ejecución del planeamiento***Artº 1.1.17. Administración actuante**

La ejecución de este Plan y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizarán por la Administración actuante que es el Ayuntamiento.

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

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

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

Artº 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 ningún derecho de renovación.

Artº 1.1.19. Sistemas de ejecución

Para la ejecución de este Plan General en suelo urbano y suelo urbanizable programado se considera sistema preferente el de compensación sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo.

La delimitación de polígonos se ajustará a la definida, en su caso, en este Plan, y en su defecto a lo establecido por el Artº 117 de la Ley del Suelo.

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

*Sección primera: Clasificación del suelo***Artº 1.2.1. Definición de límites**

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:5.000, desarrollándose el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escalas 1:1.000; 1:500 y 1:2.000.

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 (Plan Comarcal y los distintos Planes Parciales que lo han desarrollado).
- 3.— Infraestructura viaria por ejecutar.

En este último caso el límite quedaría condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

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

A) SUELO NO URBANIZABLE

Se establecen dentro de este tipo de suelo varios supuestos distintos, en función de lo indicado en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

PROTECCION DE AREAS

Dentro de las distintas áreas a proteger, se establecen dos simbologías diferentes: las que señalan una ubicación aproximada del área a proteger, pero sin determinar su tamaño ni forma (1) y las que definen áreas específicas de protección, para las que se emplean las tramas (2), (3) y (4) en función de que la característica a proteger sea la posibilidad de disfrute de elementos naturales, su alto valor agrícola o los valores paisajísticos del área.

PROTECCION DE VIAS DE COMUNICACION

Para definir las áreas de protección de vías de comunicación se emplea la simbología (5).

PROTECCION DE ELEMENTOS CONCRETOS

Se distinguen dos tipos de protección: la que recae sobre el objeto en sí y la definición de un área en la que se controlan las posibles intervenciones que tuvieran un efecto negativo sobre el mismo.

En cuanto a la primera se señalan como (6) los elementos concretos localizados y con (7) aquellos cuya existencia es probable.

Las áreas de protección de dichos elementos se representan de la forma (8) para casos puntuales y (9) para casos lineales.

RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

Se ha expresado gráficamente el peligro de formación de núcleo de población definiendo mediante tramas el de tipo A (10) y el de tipo B (11).

Las áreas no tramadas ni afectadas por el resto de la simbología corresponden a las masas de agua de importancia y al suelo no urbanizable sin peligro de formación de núcleo de población tipo C.

BODEGAS DE CRIANZA

Se han señalado las ya existentes dentro de esta categoría de suelo, mediante la trama (12).

B) SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En el suelo urbanizable programado se han diferenciado los distintos cuatrienios mediante las tramas (13) (primer cuatrienio) y (14) (segundo cuatrienio).

Las indicaciones específicas para esta clase de suelo se desarrollan en los planos correspondientes.

C) SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Dado que en tanto no se programe tiene un régimen similar al suelo no urbanizable y presenta las variedades propias de éste, se representa con la misma simbología ya empleada para el suelo no urbanizable, superponiéndole la trama (15), excepto para el suelo de protección de comunicaciones, que queda representado para este tipo de suelo como se indica en la figura (16).

D) SUELO URBANO

Se ha señalado con la trama (17), desarrollándose las indicaciones específicas para esta clase de suelo en juegos de planos a escala 1:1.000; 1:500 y 1:2.000.

E) SUELO EN EJECUCION

Aunque no constituya una clase de suelo, se ha señalado con la trama (18) el suelo correspondiente a aquellos polígonos que desarrollan suelo del Plan Comarcal y que han alcanzado el estado de ejecución.

Artº 1.2.2. Conversión en suelo urbano

La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

A efectos de la determinación de un momento concreto en que un suelo urbanizable pasa a convertirse en suelo urbano, se deberá extender acta de recepción de acuerdo con lo establecido en el Artº 180.3 del Reglamento de Gestión, sin perjuicio de que sea conveniente dilatar la ejecución de algunos acabados o terminaciones, en cuyo caso se garantizará su ejecución mediante plazos fijados en el acta de recepción citada, y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha del acta de recepción será la que servirá para la determinación de las obligaciones fiscales derivadas de su consideración de suelo urbano.

No podrá obtenerse licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad antes de que se extienda la mencionada acta.

Artº 1.2.3. Suelo urbano

El Plan General 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.

En relación con la ordenación existente, este Plan:

a) Completa el planeamiento anterior a los niveles de precisión y determinación que exige la Ley del Suelo, para aquellas áreas urbanas existentes o incorporadas no comprendidas en planeamiento parcial anterior.

b) Modifica en mayor o menor medida el planeamiento parcial existente para atender a las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social.

c) Respeta determinaciones básicas del planeamiento existente, con las modificaciones y perfeccionamientos que se derivan de la revisión y análisis de los mismos.

d) Unifica tratamientos normativos a fin de evitar una caustica excesiva en los mismos.

Artº 1.2.4. Suelo urbanizable programado

1.— Este Plan General clasifica como suelo urbanizable programado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del Plan.

2.— En el suelo urbanizable programado este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.

b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

c) División del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en Planes Parciales.

d) Densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario.

e) Estándares a los que se condicionan los Planes Parciales.

f) Aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

Artº 1.2.5. Suelo urbanizable no programado

1.— Este Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado el que puede ser objeto de urbanización mediante Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación.

2.— En este suelo el Plan General señala las alternativas de usos globales permisibles, y establece las directrices mínimas sobre la actuación urbanística futura a fin de orientar la misma y no comprometer, más allá de lo necesario para el logro de los objetivos de este Plan General, las operaciones que resulten necesarias o convenientes en aras a la evolución de la situación urbanística del territorio.

3.— Para el suelo urbanizable no programado este Plan General establece las limitaciones que deben respetarse y las determinaciones a que deben sujetarse las actuaciones mediante Programa Urbanístico para la realización de unidades urbanísticas integradas.

4.— Las determinaciones establecidas en este Plan General para los Programas de Actuación Urbanística son las siguientes:

- Unidad Territorial mínima de actuación.
- Edificabilidad y densidad máxima de viviendas.
- Viales, espacios libres y dotaciones mínimas.
- Usos prohibidos.
- Tipo de Ordenación.
- Cesiones obligatorias mínimas.

Artº 1.2.6. Suelo no urbanizable.

1.— Este Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

2.— Los Planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan respecto al suelo no urbanizable respetarán las determinaciones contenidas en el mismo. No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Artº 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.

Sección segunda: Usos globales y estructura orgánica del territorio**Artº 1.2.8. Definición de límites.**

Los usos globales del suelo y estructura orgánica del territorio se establecen en planos a escala 1:5.000 desarrollándose el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escala 1:1.000, 1:500 y 1:2.000.

Los límites entre las distintas áreas 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 (Plan Comarcal y los distintos Planes Parciales que lo han desarrollado).

3.— Infraestructura viaria por ejecutar.

En este último caso el límite quedaría condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

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

Artº 1.2.9. Usos globales

Se han distinguido cuatro tipos fundamentales de uso dominante para el municipio: el residencial, el industrial, el institucional y el rural, definiéndose este último por exclusión respecto a los anteriores y los sistemas generales.

El uso mezclado, señalado con la trama (1), corresponde a la mezcla de residencia, comercio, servicios y pequeñas actividades industriales propias de las zonas urbanas centrales.

En cuanto a las zonas predominantemente residenciales se han distinguido las de densidad superior o igual a 75 viviendas por hectárea (trama 2), las de 60 viviendas por hectárea (trama 3) y las iguales o inferiores a 40 viviendas por hectárea (trama 4).

Las zonas con uso predominantemente industrial se señalan con la trama (5).

Las zonas de uso institucional se señalan con la trama (6), aunque en función del tipo dominante de las instalaciones a implantar se distingue entre institucional enseñanza superior (7), institucional servicios públicos (8) e institucional recreativo-deportivo (9).

Para las zonas en las que no se define un



uso dominante concreto confiando la fijación de éste a actuaciones posteriores (suelo urbanizable no programado) se establece una gama de usos posibles, representada por (10).

parte de los sistemas generales, y su señalamiento no supone una fijación siendo susceptibles de traslado.

Artº 1.2.10. Comunicaciones.

a) Comunicaciones viarias:

El esquema de red básica que constituye el sistema general de comunicaciones viarias se ha señalado mediante la simbología (11).



Se ha completado, para mayor comprensión del esquema, 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. Se señalan de la forma (12).



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 (13), excepto para los ya ejecutados o aquellos con proyecto de urbanización aprobado en los que el trazado se ajusta al real, (14), aunque también con un carácter no-dimensional y susceptibles en cualquier caso de mejoras y modificaciones por parte de los organismos competentes.



b) Comunicaciones ferroviarias.

El sistema general constituido por la red de ferrocarril se ha representado mediante la simbología (15).



c) Reservas:

Con la trama (16) se han señalado aquellas superficies afectas al sistema general de comunicaciones bien como estaciones, apeaderos y otros espacios complementarios al ferrocarril, bien por sus reservas necesarias para la ejecución de la infraestructura viaria fundamental.



Artº 1.2.11. Sistema general de espacios libres.

a) Parques urbanos.

Se indican con la trama (17) 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.



b) Areas de ocio.

Se señalan con la trama (18) las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.



Artº 1.2.12. Sistema general de equipamiento comunitario.

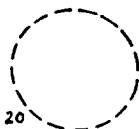
Se han señalado mediante el reguésado de su contorno (19) aquellos centros al servicio de toda la población de este carácter, indicándose con las abreviaturas AD, CUL, DOC, SAN, REL y CEM su carácter de administrativos, culturales, docentes, sanitarios, religiosos o cementerios.



Aunque se ha señalado dicho contorno citándose 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.

Artº 1.2.13 Instalaciones.

Se han señalado con el grafismo (20) (sin carácter dimensional) aquellas instalaciones y obras fundamentales de la estructura del territorio que tienen una situación dispersa, como centrales de energía eléctrica, depósitos generales de abastecimiento de agua, etc. No forma



Sección tercera: Sistemas generales y locales

Artº 1.2.14. Sistemas generales.

1. 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:

- Sistemas generales de comunicaciones
 - Espacios libres destinados a parques urbanos y áreas de ocio
 - Equipamientos comunitarios
2. 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.

Artº 1.2.15. Sistemas locales.

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

- Sistema viario local
 - Espacios libres y jardines públicos
 - Estacionamientos
 - Dotaciones comunitarias
2. 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.

3. Este Plan respeta, en lo no modificado expresamente por el mismo, los sistemas locales o complementarios previstos en el planeamiento anterior. 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.

Artº 1.2.16. Obtención del suelo destinado a sistemas generales.

El suelo correspondiente al sistema general de comunicaciones se obtendrá preferentemente por el sistema de expropiación, aunque las superficies señaladas en la sección anterior como «reservas» que estuvieran dentro del suelo clasificado como urbanizable programado podrían entrar en los mecanismos de reparto de aprovechamiento establecidos en la Ley, incluyéndose a estos efectos en el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado como terrenos con aprovechamiento cero, obteniéndose por lo tanto en estos casos por cesión gratuita.

El suelo correspondiente al sistema general de espacios libres se obtendrá preferentemente para el suelo urbano, por el sistema de expropiación y para el suelo urbanizable programado mediante los mecanismos de reparto de aprovechamiento establecidos en la Ley, pudiéndose incluir a estos efectos en el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado como terrenos con aprovechamiento cero, obteniéndose por lo tanto en estos casos por cesión gratuita.

Subsidiariamente se podrá aplicar a estos casos asimismo el sistema de expropiación.

Artº 1.2.17. Titularidad y afectación del suelo.

1. El suelo que el Plan afecta a sistemas generales 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 o cesión gratuita en los casos en que proceda por la Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovecha-

miento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

Artº 1.2.18. 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.

Artº 1.2.19. Sistema general ferroviario.

Además de las limitaciones establecidas por la legislación especial en materia ferroviaria respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación urbana, una franja señalada en los planos de clasificación del Suelo como «protección de vías de comunicación» en la que se prohíbe la edificación, salvo para edificios o instalaciones al servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

Artº 1.2.20. Sistema general viario.

1. El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

2. Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

3. Los grafismos que figuran en los planos de Usos del Suelo y Estructura Orgánica del Territorio como Reservas tienen la finalidad de destinar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas a dotaciones escolares y deportivas públicas.

4. Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación urbana una franja señalada en los planos de Clasificación del Suelo como «protección de vías de comunicación» en la que se prohíbe la edificación, salvo para los casos que espe-

cifica la Ley de Carreteras.

Artº 1.2.21. Sistema general de espacios libres.

1. 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 cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de diez metros (10 m.). Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m.).

2. En las áreas de ocio se permiten todos los usos de carácter recreacional y deportivo públicos, con una edificabilidad que no sobrepasará el índice de 0,2 m²t/m²s de intensidad neta de edificación. Se tolerará dentro de ellas, con una ocupación máxima del veinte por ciento del área (20%) el uso de equipamiento público.

Sección cuarta: Afinidad e incompatibilidad de usos

Artº 1.2.22. Alcance.

La regulación de la afinidad e incompatibilidad de usos se produce en el marco de la asignación global de usos que el Plan establece. No obstante, en el caso del suelo no urbanizable, en que no se da esta asignación, se establece la afinidad e incompatibilidad sobre las distintas «sub-clases» de suelo no urbanizable.

Si en algunos supuestos se puede establecer un único uso dominante (residencial, industrial, etc...) en otros casos existen varios usos que podrían calificarse como dominantes y en el suelo «mezclado» su carácter depende precisamente de la inexistencia de un uso dominante y exclusivo.

Artº 1.2.23. Cuadro de afinidad e incompatibilidad.

Se ha establecido un cuadro de afinidad e incompatibilidad en el que sobre cada clase o uso global de suelo se aplica un listado de los usos más frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es permitido, prohibido o condicionado a unas determinadas características.

Artº 1.2.24. Limitaciones del cuadro.

1. Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo imposible de lograr en el marco del Plan General. Ha de entenderse pues como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos.

PREFERENTE O PROGRAMADO CONDICIONADO PROHIBIDO	RESIDENCIA								INDUSTRIA	TRANSPORTES	AUTOMOVILES				ALMACENES DISTRIBUCION	LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS				OFICINAS											
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	RESIDENCIA ESTUDIANTES	RESIDENCIA DE ANCIANOS, INFANTILES Y JUVENILES	RESIDENCIA DE SUBNORMALES	ALBERGUES JUVENILES	PENSIONES Y CASAS DE HUESPEDES	HOTELES Y MOTELES	TALLERES INDEPENDIENTES (EXCEPTO AUTOMOVIL)	INDUSTRIA	INDUSTRIA PEQUEÑA, NOVA, INCOMPATIBLE CON NUCLEOS URBANOS	ESTACIONES TERMINALES DE INTERCAMBIO	ESTACION AUTOBUSES	EXPOSICION Y VENTA DE AUTOMOVILES	ESTACION DE SERVICIO	TALLERES AUTOMOVIL	EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS PUBLICOS	COCHERAS - HANGARES	NAVES, ALMACENAMIENTO GENERAL	MERCADO MAYORISTA	MADEROS Y CENTRALES LECHERAS	MERCADOS ABASTOS	SUPERMERCADOS, GALERIAS Y CADENAS COMERCIALES	HIPERMERCADOS	GRANDES ALMACENES	EXPOSICION Y VENTA DIRECTA EN NAVES	FINANCIERAS, BANCOS, SEGUROS	OFICINAS COMERCIALES	SERVICIOS PROFESIONALES Y TECNICOS		
RESIDENCIAL MEZCLADO																															
INDUSTRIAL	○	▼	▼	▼	▼	▼	▼	④				⑤			⑥	⑥	⑥	⑥	⑥	⑤	▼	▼	▼	▼	▼	⑥	⑤				
INSTITUCIONAL: SERVICIOS PUBLICOS	①	▼	▼	▼	▼	▼	▼	④	⑨	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	⑨	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	④	④	④
INSTITUCIONAL: ENSEÑANZA SUPERIOR	①	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	④	④	④
INSTITUCIONAL	○	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
PARQUE URBANO	①	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	⑧	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE	②	▼	②	②	②	②	②	②	▼	▼	▼	②	②	②	②	▼	▼	▼	▼	②	②	▼	▼	②,5	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE DE PROTECCION Y DISFRUTE DE ELEMENTOS NATURALES	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE DE PROTECCION A ELEMENTOS PAISAJISTICOS	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE DE PROTECCION A LA AGRICULTURA	①	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE: BODEGAS	①	③	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
NO URBANIZABLE DE PROTECCION A LAS VIAS DE COMUNICACION	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	②	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼

1.- Cuando sea vivienda de guarda anexa a uso principal permitido

2.- Cuando se cumplan los requisitos del artículo 85 L S

3.- Limitada un número máximo de 8 viviendas

4.- Permitido cuando constituya parte de la dotación del polígono.

5.- Condicionado a la redacción y aprobación de un estudio de Impacto

6.- Con las condiciones restrictivas que señalan las Ordenanzas Generales y Plan Parcial.

7.- En las condiciones de la Ley de Carreteras y legislación específica.

8.- Solo en subterráneo.

9.- Solo entidades públicas (parques de servicio)

Cuadro de afinidad e incompatibilidad de usos.

5. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artº 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.

Artº 2.1.4. Otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Las licencias se otorgarán previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, por la Comisión Municipal Permanente o Alcaldía. En todo caso será preceptivo informe con arreglo a los Artículos 285 y 286 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

Artº 2.1.5. Iniciación y caducidad.

1. Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento 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.

2. El Ayuntamiento, por razones de policía urbana y de adecuado cumplimiento de las normas urbanísticas, podrá señalar en el acto de otorgamiento o con posterioridad al mismo un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia.

3. 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.

4. La prórroga del plazo de iniciación de la obra o actividad objeto de la licencia devengará las correspondientes tasas.

5. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiese acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 27 y 98.2 de la Ley del Suelo.

Sección segunda: Disposiciones específicas sobre licencias de obras.

Artº 2.1.6. Clasificación.

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

- Licencias para obras de nueva planta.
- Licencias para obras de reforma. Se conceptuarán como:

— 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.

— Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc, en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

— Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

— Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

— 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:

- Construcción 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 del 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).

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 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
- Construcción o instalación de barracones de obra.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Derribo de 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.

Artº 2.1.7. Actos preparatorios.

Antes del comienzo de las obras y previa o simultáneamente con la petición de licencia, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan, acompañando al efecto los siguientes documentos:

- Plano de la parcela y su contorno a escala mínima 1/500 por duplicado.
- Plano de situación acotado a escala mínima 1/2.000 con referencias de fácil identificación.

Presentada la documentación y efectuado el pago de los derechos correspondientes se fijará día y hora para el señalamiento, debiéndose personar técnico competente en el lugar indicado. La incomparecencia acarreará la pérdida de los derechos abonados.

El señalamiento se marcará en el terreno con puntos o referencias precisas, indicándolo sobre el plano de parcela duplicado, firmado por el facultativo municipal, quedando el original en el expediente.

Artº 2.1.8. Documentación de la licencia de obras.

1. Cuando con arreglo al Proyecto presentado la edifica-

ción 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 del plano oficial acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes (cuando haya sido exigido).

b) Cédula urbanística, si estuviera implantada.

c) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Si se exigiere la tramitación ante otros organismos se pedirán un nº mayor de ejemplares.

d) Oficios de direcciones facultativas (visados).

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

f) Escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad por la que se formaliza la cesión de los terrenos que de acuerdo con los Planes de Ordenación, sean de cesión obligatoria y gratuita.

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.

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

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.

Artº 2.1.9. Modificaciones.

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en el certificado final de obra a presentar para la licencia de primera ocupación 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.

Artº 2.1.10. Simultaneidad en la urbanización.

Cuando se solicite licencia de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la calificación de solar según el artículo 82 de la Ley del Suelo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Ges-

tión en lo relativo a la garantía de ejecución simultánea de la urbanización durante el plazo de construcción del edificio.

Si hubiese redactado proyecto por parte de las Unidades Técnicas 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 deberán acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto. 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.

En todo caso, del proyecto de urbanización deberá aportarse un número mínimo de 3 ejemplares.

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.

Independientemente de la efectiva realización de las obras de urbanización, se deberá presentar junto con la solicitud de licencia, justificante de haber depositado la fianza correspondiente a las citadas obras de urbanización, que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas.

Artº 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) 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.

d) Construir o reponer la acera fronteriza a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludía en el artículo anterior.

e) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.

f) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

g) 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).

Artº 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 y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Artº 40 del Reglamento de Gestión, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas:

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.

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 hallaren pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizará el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Sección tercera: Otras licencias

Artº 2.1.13. 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 1/2.000.
- b) Proyecto técnico (constructivo).
- c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.

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.

Artº 2.1.14. Parcelación.

1. 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.

Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie y características.

- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.

- c) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.

- d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.

Artº 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 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a 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.

Artº 2.1.16. Actividades previstas en el Reglamento M.I.N.P. (Grupo I. Clasificación de usos).

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico, por triplicado, de la instalación firmado por facultativo competente.

- b) Nombramiento de técnico director de obra.

c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.

2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.

- b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000.

c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se haya 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 o 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, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.

d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.

e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en 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.

4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Artº 2.1.17. Tramitación específica de las licencias para actividades M.I.N.P.

La licencia podrá supeditarse 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 no podrá ejercerse hasta que se otorgue la licencia de apertura.

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.

Respecto de la caducidad se estará a lo dispuesto con carácter general salvo si se trata de instalaciones de «temporada», en cuyo caso no computará el periodo de inactividad habitual.

Artº 2.1.18. Reforma, ampliación o traspaso de actividades M.I.N.P.

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

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

Artº 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 otorgándole la licencia de apertura 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 otorgará la Licencia de Apertura, autorizándose desde este momento el funcionamiento de la instalación o actividad.

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

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

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

Las visitas de comprobación que se lleven a cabo en cumplimiento de la primera notificación al efecto tras la conce-

sión del permiso de instalación, no devengarán derecho económico alguno.

Devengarán derechos de Servicio de Inspección las que hayan de realizarse en virtud de requerimiento por necesidad imputable al solicitante de la licencia, por no haber puesto éste las condiciones precisas para la comprobación, o sean consecuencia de corrección de deficiencias apreciadas.

Las visitas de comprobación e inspección que procedan por causa de denuncias o de oficio, y de las que resulte acreditado el incumplimiento de limitaciones impuestas o de preceptos de esta Ordenanza, devengarán derechos de Servicio.

A efectos de imposición del derecho de servicio se considerará visita el desplazamiento del personal inspector, aún cuando no se realice siquiera el acceso al lugar de la inspección.

Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente Ordenanza. De resultar injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la inspección.

Artº 2.1.20. Sanciones, Recursos, Libro Registro.

Agotados los plazos sin que los requeridos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará providencia 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 mismo escrito en que se efectúe la notificación de las multas, se concederá un nuevo plazo a los sancionados para que corrijan las deficiencias que motivaron la imposición de aquellas, al final del cual se girará la oportuna visita de comprobación, pudiendo retirarse la licencia y procediéndose, por tanto, a la clausura y cesación de la actividad después de impuestas tres multas consecutivas por reiteración en las faltas mencionadas.

Las sanciones que se indican en los presentes Artículos, se aplicarán sin perjuicio de que el Alcalde pase el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia si apreciase la existencia de materia delictiva en la actuación del titular de la actividad, tanto por lo que se refiere a los fraudes o manipulaciones dolosas, como por lo que a desacatos de que puede ser objeto dicha Autoridad.

Contra las resoluciones del Alcalde, concediendo o denegando las licencias para el ejercicio de alguna de las «actividades», a que se refiere esta Ordenanza y contra las sanciones que imponga el Alcalde en esta materia, se dará el recurso Contencioso-Administrativo, previo el de Reposición en forma legal.

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

Artº 2.1.21. Actividades no incluidas en el Reglamento (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras (Grupo II).

1. SOLICITUD.

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

1. Instancia en modelo Oficial.
2. Estudio Técnico.

El 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.

2. TRAMITACION.

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

1. 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.

2. Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad M.I.N.P. 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 de que así no lo hiciera.

3. OTRAS DISPOSICIONES.

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

Artº 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 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio 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 estos 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 de aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Quando 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.

Artº 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 dirigirlas.

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

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones.

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

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que 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 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 resolu-

ción de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y a ser posible dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.

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

Artº 2.1.24. Instalación y funcionamiento de grúas.

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

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición de 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 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa

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

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

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

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

CAPITULO II. CONDICIONES DE USO

Sección primera: Generalidades.

Artº 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 cons-

trucción 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.

Artº 2.2.2. Situaciones consideradas.

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

A. Usos situados en la misma manzana o espacio rodeado por vías públicas.

B. Usos en edificio exclusivo, con estructura independiente.

C. Usos comprendidos en la misma edificación o estructura. Se entienden comprendidos en esta situación las plantas bajas que se prolongan más allá de la proyección de la edificación en altura y que no tengan estructura diferenciada.

D. Usos en sótanos.

E. Usos en semisótano.

F. Usos en planta baja o entresuelo.

G. Usos en entrepisos o altílllos.

H. Usos en entreplanta.

I. Usos en plantas de piso.

J. Usos solo en planta primera de piso.

Artº 2.2.3. Usos considerados.

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

1. USO RESIDENCIAL.

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- Albergues juveniles.
- Residencia de ancianos.
- Pensiones y casas de huéspedes.
- Hoteles y moteles.

2. USO INDUSTRIAL.

- Talleres independientes.
- Industria.

3. AUTOMOVILES.

- Garages-aparcamiento.
- Estaciones de servicio.
- Talleres del automóvil.
- Cocheras-hangares.

4. ALMACENES, DISTRIBUCION.

5. LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS.

- Comercio detallista tradicional.
- Comercio en autoservicio.
- Establecimiento por secciones.
- Cash and Carry.
- Exposición y venta directa en naves.
- Galerías, mercados y centros comerciales.

6. OFICINAS.

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

7. ENSEÑANZA.

- Guarderías infantiles.
- Preescolar, E.G.B., B.U.P., Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional y Artes y Oficios, otros Centros de enseñanza con más de 50 alumnos.
- Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

8. SANIDAD.

- Consultorios, dispensarios, casas de socorro.
- Clínicas, Hospitales, otros centros sanitarios.

9. ESPECTACULOS PUBLICOS, CULTURALES E INSTALACIONES TURISTICO-RECREATIVAS.

- Espectáculos públicos (en edificios o locales).
- Espectáculos y actividades deportivas en locales o recintos.
- Establecimientos públicos.
- Establecimientos públicos especiales.
- Otras actividades recreativas.

10. ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL REGLAMENTO M.I.N.P.

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 M.I.N.P.

En todo caso, debe entenderse que todo uso o actividad debe cumplir, además de sus condiciones específicas las reguladas para las actividades M.I.N.P.

Artº 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 las situaciones A y B, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en los Planes.

Sección segunda: Condiciones específicas.

Subsección primera: Vivienda.

Artº 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.

Apartamento: No se considera categoría distinta de la vivienda. Debe cumplir las condiciones de vivienda mínima.

Vivienda de guarda: Variante de la vivienda consistente en la vinculación de la misma a su uso por el guarda o propietario de una actividad a la que está inseparablemente unida.

Artº 2.2.6. Condiciones.

1. No se permitirán viviendas en situaciones D y E.

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.

Artº 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.

Artº 2.2.8. Dimensiones.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m², para una cama y de 10 m² para dos camas.

En toda vivienda existirá un cuarto capaz de hacer la vida familiar con superficie superior a 14 m².

La cocina tendrá como mínimo, en caso de ser independiente de la estancia, 6 m².

En los retretes la superficie mínima de 1,10 m² y lado mínimo de 0,80 m², incluida la bajante, si existe dentro del mismo.

Los pasillos tendrán como mínimo las dimensiones exigidas para viviendas de protección oficial.

Artº 2.2.9. Secado de ropa.

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

- Tendederos en patio interior.
- Tendederos al exterior, protegido por celosías que impidan la vista desde la calle y recogida de aguas escorrentías.
- Habitación de lavadero.
- Instalación de secaderos de aire caliente.

Cualquiera de los métodos descritos se entiende individualizado por vivienda o en situación colectiva.

La capacidad de secado para cada vivienda debe equivaler a la proporcionada por 9 metros lineales de cuerda en el primero de los métodos.

Artº 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

Artº 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.

Artº 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, garages, 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.

Artº 2.2.13. Equivalencia en viviendas.

Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas se atenderá al mayor número de los resultantes de la aplicación de las dos equivalencias siguientes:

- 1 vivienda por cada 3, 6 camas.
- 1 vivienda por cada 145 m² de superficie construida sobre rasante, incluidas las actividades complementarias.

Subsección tercera: Industria.

Artº 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 M.O.N.P.

Artº 2.2.15. Clasificación (Según C.N.A.E.)¹.

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.

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, sogas 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), galvanotipia, esfenotipia 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 no clasificados en otras agrupaciones.
- Servicios de mantenimiento y reparación de electrodomésticos.

(1) C.N.A.E.: Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Superficie útil máxima: 200 m2.

Superficie total máxima: 400 m2.

a.3.) Talleres de servicio.

Listado de actividades:

Las mismas que en artesanía de servicio.

Superficie útil máxima: 500 m2.

Superficie total máxima: 1.000 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 depojos.
- 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 pasteurización de la leche (centrales lecherías).
- 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 refineries 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 de 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, esterotipia, 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, refineries 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 hidrúlico y productos derivados y plantas de preparación de hormigón.
- Industrias de la piedra natural y artificial, productos de hormigón, yesos, cales, fibrocemento y lana mineral.
- Industrias básicas de hierro y de acero.
- Industrias básicas de metales no ferreos.
- 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 ferreos.
- 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 fabricación de material eléctrico; para la industria fotográfica; para la fabricación de envases metálicos; para pesar, dosificar y envasar; de cla-

sificación; 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; de 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 molestas, insalubres, nocivas y peligrosas incluidas en el nomenclador del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación siguientes:

- Malos olores
- 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 contaminación en el hombre y otros seres vivos
- Desprendimiento de materiales combustibles
- Presencia de materias combustibles
- Superficie: sin limitación.
- Potencia instalada: sin limitación.

b.2.) Industria general

Comprende las actividades relacionadas, excepto las insalubres o peligrosas incluidas en el nomenclador del Reglamento de actividades MINP por alguno de los motivos de clasificación ya expuestos para la industria local. Se admiten sin embargo las molestas y las nocivas.

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

Art.º 2.2.16. Modificación de la clasificación

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan 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.º 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
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas
- Norma Básica «Condiciones de protección contra incendio de los edificios»

Igualmente les será de aplicación lo dispuesto para el grupo N.º 11 de usos (Actividades previstas en el reglamento M.I.N.P.)

Art.º 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.º 2.2.19. Evacuación

1. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Art.º 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.º 2.2.21. Definiciones

1. Se denomina «Garage-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.

2. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Combustibles y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, 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 puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran «Talleres de Automóvil» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

4. 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, así como la de máquinas automóviles como tractores, grúas, etc.

Art.º 2.2.22. Condiciones Generales.

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de «Garages-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 «Garages-aparcamientos» y los «Talleres de Automóvil» dispondrán de un espacio de acceso de 3 mts. de ancho y 5 mts. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Art.º 2.2.23. Condiciones de los garages-aparcamiento.

Los «Garages-aparcamiento» se sujetarán a las siguientes prescripciones:

1ª Los «Garages-aparcamiento» de menos de 600 mts. cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 mts. cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3 o 4 mts. según den a calles de más de 15 mts. o menores de 15 mts. respectivamente.

2ª Los «Garages-aparcamiento» de 600 a 2.000 mts. cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel al menos 14 metros, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistencia al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

3ª En los «Garages-aparcamiento» de más de 2.000 mts. cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

4ª 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 tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros.

5ª 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 metros y su ancho no será inferior a 4,40 metros. Se autoriza la mancomunidad de «Garages-aparcamiento».

6ª Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los «Garages-aparcamiento» no podrán exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m. cuando sea preciso realizar en ellos maniobras de aparcamiento y de 3,00 m. como mínimo en el resto de los casos. No se admitirán disposiciones que entrañen un número excesivo de maniobras ni recorridos en marcha atrás superiores a veinte metros.

7ª En «Garages-aparcamiento» se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

8ª Los «garages-aparcamiento» de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de 2.000 m2 dispondrán de dos retretes con lavabo. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

9ª Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a «Garages-aparcamiento» habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

10ª El recinto del «garage-aparcamiento» deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros o forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

11ª Podrá comunicarse el «garage-aparcamiento» con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan escalera propia independiente del garage y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de las salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos de las fincas colindantes.

12ª Podrán instalarse en el garage-aparcamiento cuartos trasteros, sin necesidad de vestíbulo de aislamiento.

13ª A efectos del cómputo de superficie de los garages, se descontarán los trasteros y demás usos a que se refieren las condiciones anteriores.

14ª 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.

15ª Cuando las rampas del garage se utilicen como único

acceso libre de barreras arquitectónicas, 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 garage.

16ª En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan 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.

17ª Cuando el único uso permitido en un terreno sea el de garage-aparcamiento, sólo se permitirá en él los de estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

18ª En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, en los que se permite el aprovechamiento del subsuelo, el «Garage-aparcamiento» deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente y su forjado de techo estará calculado para soportar una sobrecarga de uso de 1.000 kg.

19ª No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública, salvo que expresamente se indique lo contrario.

20ª La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO. que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios chimeneas y conductos de ventilación forzada para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida o de cualquier construcción situada a menos de 8 m. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.

21ª Los «Garages-aparcamiento» subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas o conductos de ventilación forzada que cumplan las condiciones antes señaladas.

22ª En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana situados a menos de 8 m. de cualquier propiedad colindante.

23ª Los desagües dispondrán para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

24ª Se permitirán instalaciones de engrase y lavado como anexas a garages-aparcamiento con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.

25ª Como anexos a los «Garages-aparcamiento» se permiten talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalen las Ordenanzas de cada zona.

Deberán estar aislados del garage por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

26ª Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garage y con ventilación suficiente.

27ª No se autorizan estaciones de prueba de motores más que en garages establecidos en las zonas regidas por Ordenanzas industriales.

28ª Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los «Garages-aparcamiento», excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

Artº 2.2.24. Condiciones de explotación.

1ª Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de «Garage-aparcamiento», en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda «No fumar. Peligro de Incendio».

Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en todo tipo de garage o garage-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro como mínimo por cada 500 metros cuadrados o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

Si esta superficie de 500 m2 estuviese desarrollada en varias plantas se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de

sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las Normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

Se instalará en cada 500 m² de garage o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente se instalarán por cada 500 m² o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.).

Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los «Garages-aparcamiento» de más de 2.000 m² dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

Los «Garages-aparcamiento» de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado, en las proximidades de los accesos principales, en su parte más cercana a la vía pública, que serán de los modelos de desequilibrio térmico y ruptura de circuito.

2ª Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3ª No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4ª Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5ª 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.

6ª 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 ligada 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.

Artº 2.2.25. Categorías y definiciones.

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

A) Comercio detallista tradicional.

B) Comercio en autoservicio

1. Autoservicios (hasta 120 m² de superficie de ventas)
2. Superservicios (de 120 a 400 m²)
3. Supermercados (de 400 m² a 2.000 m²)
4. Hipermercados

C) Establecimientos por secciones

1. Gran almacén (de más de 2.000 m²)
2. Almacén popular (de menos de 2.000 m²)

D) Cash and Carry (venta al por mayor en régimen de autoservicio)

1. Especializado (de menos de 500 m²)
2. Alimentación y general

E) Exposición y venta directa en naves

F) Galerías, mercados y centros comerciales (agrupación de pequeños comercios con accesos y servicios comunes).

Artº 2.2.26. Condiciones Generales.

1ª La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª 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.

4ª 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, B4, 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.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento con dimensiones mínimas de 1 m. por 1,50 m., que pueda contener el lavabo.

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

6ª 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 el artículo 30 de la Ordenanza 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.

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

8ª 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 C.N.A.E.)

- 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, multicopistas, cajas registradoras, etc.
- Venta de electrodomésticos.
- Venta de artículos para regalo.

9ª Los que se establezcan en semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener

acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,00 metros y una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel de batiente.

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.

Artº 2.2.27. Condiciones relativas a la explotación.

En los locales comerciales con superficie de ventas igual o superior a 400 m² y comprendidos en las categorías B2, B3, C, D y F se exige un espacio destinado a carga y descarga dentro de la parcela con una longitud mínima de 25 m. en línea o de 7,5 m. en batería. Si el espacio no puede obtenerse dentro de la parcela deberá solicitarse autorización municipal para resolverlo en la vía pública, reservando un espacio para tal fin. El Ayuntamiento, atendiendo a la clase de vía, intensidad de tráfico, necesidad de aparcamiento en el área y a que se trate de un establecimiento ya existente o de nueva creación podrá conceder o no la autorización de referencia.

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.

Artº 2.2.28. Condiciones específicas de las formas comerciales del grupo F.

En las formas de agrupación de puestos o locales con servicios y accesos comunes, se observarán las siguientes prescripciones específicas:

- En aquellos puestos en los que el mostrador sirve de separación entre el público y el puesto, 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.
- Los espacios comunes de uso público deben comprender toda la altura de la planta de su situación.
- Se exigirá un mínimo de 3 m. en los pasillos atendiendo razones de forma para evitar que se produzcan recodos, fondos de saco e irregularidades.

Subsección séptima: Oficinas.

Artº 2.2.29. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan 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.

Artº 2.2.30. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Oficinas comerciales, financieras, banco, 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.

Artº 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.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

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 debe-

rán 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.

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 les sean aplicables correspondientes al uso residencial, automóviles, oficinas, etc.

Artº 2.2.32. Clasificación.

A) Guarderías infantiles.

B) Preescolar, E.G.B., B.U.P., Centros de Estudios Universitarios, Escuelas de Formación Profesional, Artes y Oficios, otros centros de Enseñanza con más de 50 alumnos.

C) Academias y otros centros de enseñanza con menos de 50 alumnos.

Artº 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 caso de caída, erosiones o heridas punzantes.

Subsección novena: Sanidad.

Artº 2.2.34. Clasificación.

a) Consultorios, dispensarios, casa de Socorro.

b) Clínicas, Hospitales, otros centros Sanitarios.

Artº 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.

Artº 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 asociadas 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. Velódromos, circuitos, hipódromos, etc.
4. Boleras, frontones, gimnasios, piscinas, boxeo.
5. 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.

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.

Artº 2.2.37. Condiciones generales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la legislación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Espectáculos y Prevención de Incendios.

Artº 2.2.38. Condiciones específicas relativas a los grupos D y E.

1. Las condiciones específicas siguientes afectan a las actividades comprendidas en los grupos D y E anteriormente citados. En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos o más grupos, se aplicará la normativa más restrictiva en cuanto a distancias se refiera. Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguno de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta, para su clasificación, además de la analogía con los establecimientos enunciados la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

2. Las distancias mínimas a observar serán:

- 25 metros respecto a establecimientos del grupo C.
- 100 metros entre los del Grupo D y entre estos últimos y los del Grupo E.
- 150 metros entre los del Grupo E.

La medición de distancias se hará por el vial 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 el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar en su lado más próximo a la ya ubicada.

A efectos de esta ordenanza se considerará «camino vial» a las calles, calzadas, plazas y caminos, cualesquiera que sean estos, de dominio público permanente, y a falta de ellos los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten los peatones.

Se entenderá por «fachada» todos los paramentos exteriores de local o locales que se considerarán como constitutivos de una sola fachada cuando entre ellos no exista solución de continuidad.

En el anexo se expresan gráficamente los ejemplos de medición de distancias más frecuentes.

3. Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

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 solicitud de la licencia.

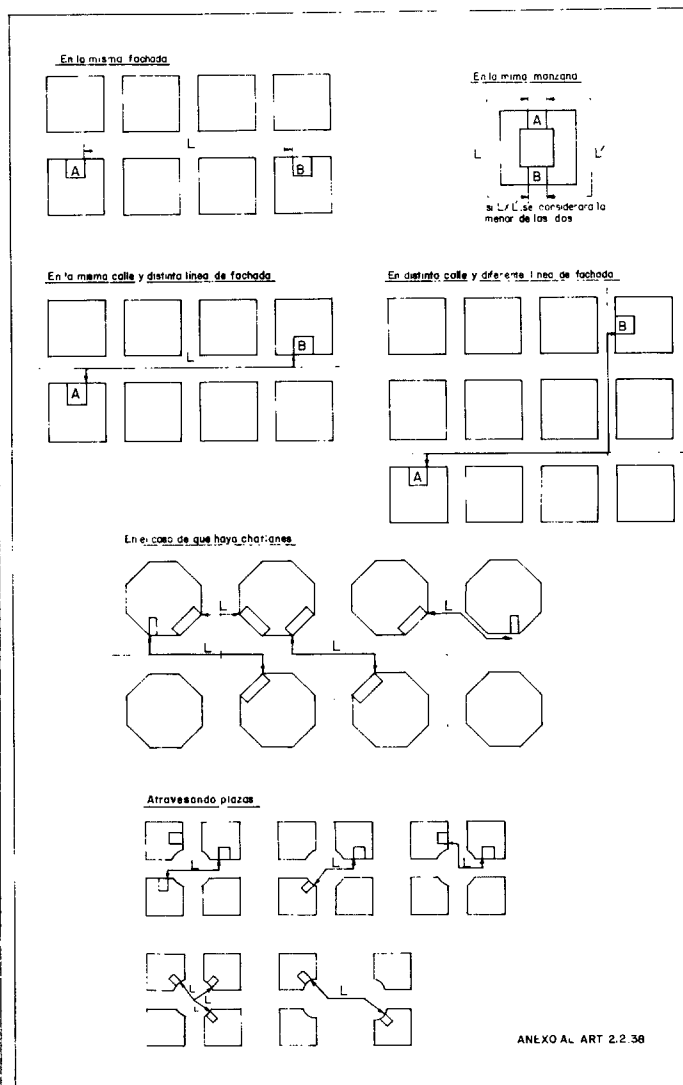
4. Todas las actividades instaladas con licencia, podrán cambiar a otra del mismo grupo o al inferior. Sin embargo, para aquellos supuestos en que la solicitud del cambio lo sea para una actividad enclavada en algún grupo superior, ésta solo será posible en el caso en que cumpla las distancias que para dicho grupo se establece.

5. 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 de 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.



ANEXO AL ART. 2.2.38

Subsección undécima: Actividades previstas en el reglamento de actividades M.I.N.P.

Artº 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 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio de Logroño.

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 de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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 accesibilidad 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.

Artº 2.2.40. Condiciones Técnicas.

1. Los elementos constructivos y de insonorización de los locales donde se desarrolle la actividad objeto de la licencia, deberán poseer la suficiente capacidad de atenuación acústica para evitar que la potencia acústica que se produzca en su interior, se transmita en límites superiores a los establecidos en las presentes Normas. Si fuese preciso dispondrá de sistemas de aireación forzada para poder realizar el cierre de ventanas y huecos.

2. Entre locales propios de la actividad y viviendas adyacentes, los muros y tabiques, así como forjados, suministrarán una absorción acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB medidos en tercios de octava en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 100 y 4.000 Hz.

3. Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de agua y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en estas Normas.

4. Toda máquina que se instale deberá estar perfectamente equilibrada estáticamente y dinámicamente.

5. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudios justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravita sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiará sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.

6. 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.

7. Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de 1 m. de los muros medianeros.

8. Los conductos por los que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generadas por dichas máquinas y conductos.

9. 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.

10. 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 triple del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.

11. 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.

Artº 2.2.41. Ruidos: Limitaciones Generales.

— Las limitaciones generales de los niveles de inmisión sonora producida por una actividad en cualquier vivienda serán:

- De 8 a 22 horas, 30 dB A.
- De 22 a 8 horas, 28 dB A.

Artº 2.2.42. Ruidos: Medición.

1. Dentro de las habitaciones de estancia o dormitorios, en aquella en la que su valor sea más alto, y si fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias son más acusadas.

2. 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.

3. El aparato medidor empleado deberá ser conforme a la norma CEI 651 preferentemente del tipo 1 y admitiéndose del tipo 2 (Comisión Electrotécnica Internacional).

4. En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o si así lo solicitase el interesado, se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Antes y después de las mediciones se comprobará el correcto funcionamiento del grupo mediante el calibrador o cualquier otro método.

b) La medición se efectuará a más de 1 m. de separación de los muros y forjados de la habitación, con las ventanas y puertas cerradas, y con todos los elementos de oscurecimiento o aislamiento dispuestos en la posición más favorable (persianas cerradas, cortinas corridas, etc.).

c) Contra el efecto de pantalla: El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea posible para que no se produzca error de paralaje.

d) Contra el efecto de cresta: Se iniciarán las mediciones a la velocidad rápida y cuando la lectura fluctuando se desvíe más de tres db a, se empleará la velocidad lenta, pudiéndose utilizar sonómetros integradores, en cuyo caso se especificará el tiempo a que se ha extendido la medida.

e) Cuando no se utilicen estos sonómetros integradores, se practicarán series de tres lecturas a intervalo de un minuto en cada fase de funcionamiento, y en todo caso un mínimo de tres, admitiéndose como representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de cada serie. Estos resultados se rechazarán cuando sólo se eleven tres db a, o menos sobre el ruido de fondo.

5. Estas medidas se tomarán teniendo en cuenta el ruido de fondo, cuando éste se encuentre entre 3 y 10 db por debajo del nivel total medio, en cuyo caso se procederá a la corrección correspondiente.

Artº 2.2.43. Vibraciones: Limitaciones generales.

Los valores máximos tolerables de la intensidad de percepción de vibraciones, K serán los siguientes:

- Area de reposo durante la noche $k \leq 0,1$
- Area vividera $k \leq 0,5$

En cualquier caso se tolerarán hasta tres impulsos por día con un K igual a 10.

Artº 2.2.44. Otras limitaciones.

Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (B.O.E. de 22 de Abril), por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

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.

Artº 2.2.45. Actividades existentes.

Quienes a la fecha de la aprobación de estas Normas vieran 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 a 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.

USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (usos considerados conforme al artículo 2.2.3)									
USO DE REFERENCIA	1.- RESIDENCIAL				2.- INDUSTRIAL				3.- AUTOMOVILES
	1.1. Vivienda unifamiliar	1.2. Vivienda colectiva	1.3. Residencia de ancianos	1.4. Altillos	2.1. Talleres independientes	2.2. Industrias	2.3. Talleres seriales	2.4. Local	3.1. Aparcamiento
USO DE REFERENCIA	4.- ALMACENES				5.- LOCALES COMERCIALES Y				6.- ALMACENES
	4.1. Distribución	4.2. Comercio tradicional	4.3. Comercio de autoservicio	4.4. Supermercados	5.1. Distribución	5.2. Comercio tradicional	5.3. Comercio de autoservicio	5.4. Supermercados	
USO RESIDENCIAL GENERICO	A-B-C	F-H-I			A-C-D-E-F-G				TODAS
RESIDENCIAL AISLADA					H-I				
RESIDENCIAL NO VIVIENDA									
TALLERES INDEPENDIENTES									A-B
INDUSTRIA EN CUALQUIER UBICACION excepto Colecciones de Cantabria									C-D
INDUSTRIA EN POLIGONOS DE CANTABRIA									E-F
COMERCIAL GENERICO					A-C-D-E-F-G				
OFICINAS					H-I				
PREESCOLAR - GUARDERIA									
E.G.B.									
B.U.P.									
PARQUE DEPORTIVO									
EQUIPAMIENTO SOCIAL									
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO									
EQUIPAMIENTO SANITARIO									
EQUIPAMIENTO RELIGIOSO									
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL									
EQUIPAMIENTO CULTURAL									
RECREATIVO									
USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA									

- A.- Usos situados en la misma manzana o espacio rodeado por vías públicas.
 B.- Usos en edificio exclusivo, con estructura independiente.
 C.- Usos comprendidos en la misma edificación o estructura.
 D.- Usos en sótanos.

- E.- Usos en semisótanos.
 F.- Usos en planta baja o entresuelo.
 G.- Usos de entrepisos o altillos.

Sección tercera: Coexistencia de usos.

Artº 2.2.46. 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 regula 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.

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 los instrumentos allí establecidos, y en último extremo mediante la aplicación más restrictiva de las posibles.

Los usos de referencia «complementarios de la vivienda» deben entenderse como:

- 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 de la actividad.

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.

CAPITULO III CONDICIONES DE VOLUMEN

Artº 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.

Artº 2.3.2. Elementos de remate superior de edificios.

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

- En zonas industriales las chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad industrial.
- Frontones, balaustradas, estatuas u otros motivos meramente ornamentales o estéticos, cuya aceptación será discrecional por parte de la Corporación.
- Chimeneas y tubos de ventilación, debiéndose sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que garantice el correcto funcionamiento de la chimenea. En este sentido, se considera justificada la solución que se adapte a la Norma Tecnológica NTE, debiéndose razonar cualquier otra solución que se aparte de ella.

- Anuncios autorizados por el Ayuntamiento.

- Las cubiertas del edificio, que habrán de quedar englobadas bajo una envolvente formada por sendos planos de pendiente igual al 70% desde el borde del alero máximo permitido en fachadas exteriores e interiores a patio de manzana o resto de parcela y un plano horizontal situado a 4,5 m. sobre la línea de cornisa. Los vacíos resultantes bajo la cubierta realmente construida (no la envolvente teórica) podrán particionarse como trasteros e instalaciones técnicas del edificio (depósitos, bombas) que en ningún caso sobrepasarán los 25 m² de superficie útil cada uno de ellos. No se admitirán en los faldones de cubierta interrupciones de su pendiente para formar paramentos verticales, buhardas o mansardas, admitiéndose exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,4 m² por trastero, situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

- El alero de las cubiertas podrá volar 15 cm. más que el vuelo máximo permitido.

USOS COEXISTENTES CON EL DE REFERENCIA (usos considerados conforme al artículo 2.2.3)																		
TIENDAS				6- OFICINAS		7- ENSEÑANZA		8- SANIDAD		9- ESPECTACULOS PUBLICOS, CULTURALES E INSTALACIONES TURISTICAS RECREATIVAS					USO DE REFERENCIA			
c) Establecimiento por sección d) Cash and Carry g) gran almacén l) con papelería m) espec. con ropa n) espec. con ropa en nov.				a) Oficinas comerciales b) Servicios profesionales		a) Escuelas infantiles b) Centros escolares		a) Consultorios y otros b) Clínicas y otros		a) Espectáculos públicos (1,2,3,4) b) Espect. y edifi. deportivos (5) c) Edificios públicos d) Edificios especiales e) Otros actividades								
A - B	A - B - C - F			A - B - C - F		A - B - C - F - H ③④		A - B - C - F - J ③		A - B - C - E - F - H - I		A - B - C - F		A - C - E - F - G - H - J ②		A - C - F ①		USO RESIDENCIAL GENÉRICO
						A - B		A - B										RESIDENCIAL AISLADA
										A - B - C - E - F - H - I								RESIDENCIAL NO VIVIENDA
																		TALLERES INDEPENDIENTES
	A - B			so o para servicio propio								A - B						INDUSTRIA EN CUALQUIER UBICACIÓN INDUSTRIA EN POLÍGONOS DE CANTABRIA
	A - B - C - F									A - B - C - E - F								COMERCIAL GENÉRICO
										A - B - C - E - F - H - I								OFICINAS
												A - B						PREESCOLAR - GUARDERÍA
																		E.G.B.
																		B.U.P.
																		PARQUE DEPORTIVO
																		EQUIPAMIENTO SOCIAL
																		EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
										A - B - C - E - F - H - I								EQUIPAMIENTO SANITARIO
																		EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
																		EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
																		EQUIPAMIENTO CULTURAL
												A - B						RECREATIVO
	A - B			A - B - C - F		A - B - C - F		A - B - C - F		C - E - F				A - B		A - B - C - F ①		USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA

H - Usos de entreplanta.
I - Usos en plantas de pisos.
J - Usos solo en planta primera de piso.

1. EN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS
EN EL ARTÍCULO 2.2.3.8
2. EN EL CENTRO HISTÓRICO SE ADMITEN EN SITUACIÓN B
HASTA UN MÁXIMO DE 50 PLAZAS SIMULTANEAMENTE
3. 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

USO DOMINANTE
USO INCOMPATIBLE

- Casetón de remate de la caja de escaleras y ascensores; con una altura máxima de 3 m. sobre la línea de cornisa. En caso de construir realmente cubierta inclinada no podrá superar la envolvente antes fijada.

Artº 2.3.3. Patios.

A efectos de este artículo se entenderán comprendidos los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocina-comedor, despachos, dormitorios y, en general cualquier habitación vividera, así como escaleras.

La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser accesible. No se permiten cobertizos, acumulación de materiales o residuos, debiéndose mantener en un estado de orden y limpieza que garantice su higiene.

Es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2/9 de la altura del patio, siendo como mínimo de 3 metros. 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. En parcelas existentes (no procedentes de nuevas parcelaciones) con dimensión de fachada igual o inferior a 14 mts. se permitirá la aplicación de una fórmula de compensación consistente en la reducción de hasta 0,5 mts. en un sentido aumentando la otra dimensión en proporción igual a 4 veces la reducida.

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.

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 por 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 dos metros, pudiéndose disponer encima verjas cuya altura no podrá ser superior a otros dos metros.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores se computarán como plantas las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando éstas aparezcan en una longitud igual o superior a 1/3 de su perímetro.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud «L» del frente abierto no será inferior a 2/9 de la altura, con un mínimo de tres metros.

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 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos salvo que existan otros en la misma habitación.

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.

Artº 2.3.4. Salientes en fachada.

1. Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 mts. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

2. 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. de distancia de éste o de cualquier señal de tráfico o semáforo situado a menos de 5 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.

3. 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.

4. Por encima de los 3 m. de altura podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc... prohibiéndose aquellos elementos que tengan un vo-

lumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc. y en todo caso aquellos que tengan una superficie volada (en sección vertical perpendicular a la fachada) superior al producto del máximo vuelo permitido por la altura inferior del elemento y por 0,15. Cuando se sobrepase el forjado de techo de la planta baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

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

- El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.
- A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
- A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre rasante (línea 45°) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje (en Gran Vía 1,20). La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.

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

6. Las muestras y rótulos luminosos, además de las limitaciones anteriores, requerirán la conformidad de los vecinos situados a menos de diez metros en línea recta y tres metros oblicuamente.

Artº 2.3.5. Tribunales, balcones y voladizos.

1. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,60 mts. con respecto a la rasante de la calle en cualquier punto de la fachada. En caso de existir entreplanta el vuelo arrancará por encima de ésta.

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

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

CAPITULO IV: CONDICIONES TECNICAS

Artº 2.4.1. Normas Constructivas.

a) Cimientos.

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que lindan con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro 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, retallos hacia la parte de la calle.

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. 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 cms. de ladrillo macizo.

c) Forjados.

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

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 de la Norma C.P.I.

Artº 2.4.2. Comunicaciones verticales.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-81. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

Viviendas por planta

Nº Plantas (sin incluir baja)	1	2	3	4	5	6
Hasta 4	A=1,10 N=1*		A=1,20 N=1*		A=1,25 N=1*	
5			A=1,25 N=1		A=1,30 N=1	
6		A=1,20			A=1,30	
7		N=1				
8						N=2
9					A=1,40	
10-11		A=1,25			N=2	
12-13		N=2	A=1,30 N=2			A=1,40 N=3
más de 13	A=1,30 N=2		A=1,40 N=2	A=1,40 N=3	A=1,50 N=3	A=1,50 N=4

A=Ancho de escaleras.

N=Nº de ascensores.

Cuando el nº de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

* 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 mts. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la Tabla.

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

- Altura máxima de tabicas: 19 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cms.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 mts.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- 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, 0,95 mts., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m2 y 400 cm2 respectivamente.
- En edificios de hasta cuatro plantas y 14 mts. de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

Artº 2.4.3. Portales y accesos a garajes.

El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 mts. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal

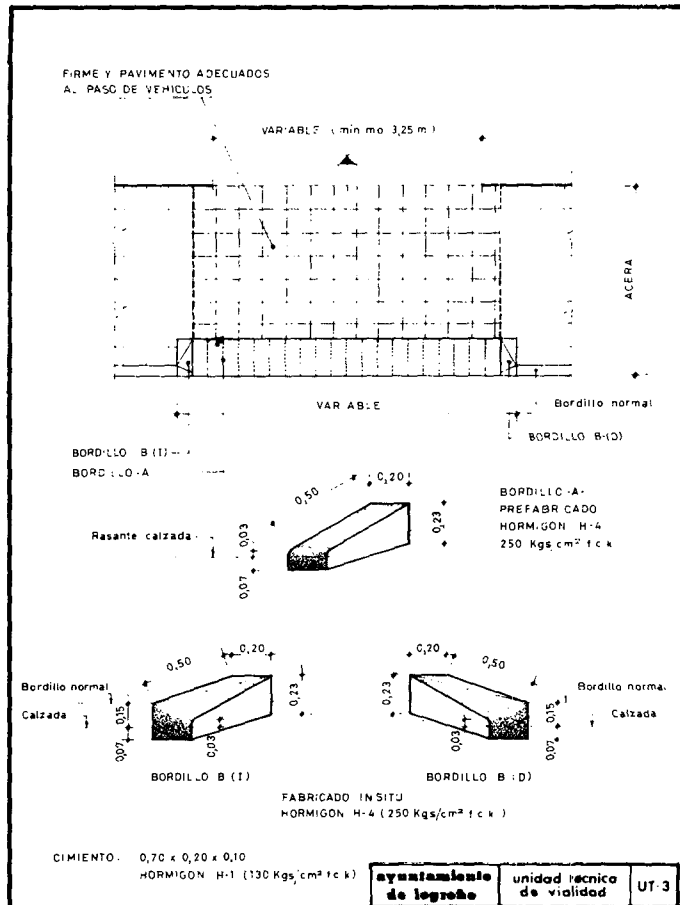
o ascensor su ancho mínimo será de 2 mts. o la suma de los anchos de las escaleras si fuera mayor que 2 m. En cualquier caso, alcanzado el ascensor o la escalera, el resto del portal mantendrá un ancho mínimo de 1,30 m. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria ni por su altura 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 de garaje-aparcamiento dispondrán de un espacio horizontal o con una pendiente máxima del 5% de 3 m. de ancho y 5 m. de profundidad entre la línea de fachada y la puerta de entrada a la rampa.

Artº 2.4.4. Paso de vehículos sobre acera.

En los pasos de vehículos sobre las aceras (vados) se observarán las prescripciones técnicas que se señalan en el Anexo adjunto.



Artº 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 octavo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un cuarto de la iluminación.

Asimismo otro conducto será necesario para la ventilación de despensas cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Artº 2.4.6. Chimeneas.

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.
- Todos los conductos (colectivos o individuales) deben ser totalmente verticales no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales, de 150 cm².
- La longitud mínima del conducto individual desde la

toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 mts. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.

j) 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.

k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 mts. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 mts. por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) 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.

m) 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.

Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.

n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2. Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) 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.

b) 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.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 m. y del cumbrero en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otros de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artº 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 mts. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

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

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Artº 2.4.8. Instalaciones Mínimas.

En viviendas serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente, y calefacción, o como mínimo instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes.

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.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General, etc.

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

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

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.

Artº 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 en 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 0,80 metros.

Artº 2.4.10. Cerramientos de parcelas.

En aquellos casos en que se planteen cerramientos que deslinden zonas públicas con privadas, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 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 metros 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.).

CAPITULO V: CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artº 2.5.1. Ambito de aplicación.

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

- Normas de aplicación directa, derivadas de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo y su concordante el 98 del Reglamento de Planeamiento.

- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por la Legislación específica sobre la materia.

- Normas específicas relativas al Centro Histórico y contenidas en el Plan 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.

Artº 2.5.2. Composición Arquitectónica

La composición de los edificios y sus fachadas es libre.

No obstante lo anterior, las construcciones incluidas en el Catálogo (artículo 3.5.31) se atenderán a lo dispuesto en el Capítulo V del título III.

Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o grupo de edificios del carácter indicado en el párrafo anterior habrán de armonizar con el mismo, pudiendo el Ayuntamiento exigir medidas al respecto en los correspondientes Proyectos.

Artº 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 podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

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. 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 peticionario de licencia individual presentará 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.

3. Respecto de los modelos de cerramiento es preciso indicar que 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.

4. El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales; en tal supuesto no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada. Por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que con carácter general se establece en estas normas, ni tampoco se permitirán

en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,50 m. de profundidad. En general se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

5. En aquellos edificios incluidos en el catálogo 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.

Artº 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 quedaran 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.

Artº 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.

Artº 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 rebasaran para obtener mejoras de interés general.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artº 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.

Artº 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 metros 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 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artº 2.6.3. Protección del arbolado y Servicios Urbanísticos.

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 cms., 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 aquel.

Tanto en el diseño de nuevos espacios verdes públicos o privados como en los ya existentes se dejarán zonas libres de arbolea 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.

Artº 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 metros de hormigón de 150 kg/cm² de resistencia característica y pavimento a base de baldosas antideslizante con una resistencia a compresión superior a 1.200 kg/cm².

Artº 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.

Artº 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 opaca convenientemente acabada y con espesor suficiente para asegurar su solidez y conservación. Su altura será como mínimo de 2 metros.

— 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.

Artº 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 calzada 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 afectación del viario público.

Artº 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 110 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, conce-

diéndole 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 C.M.P.¹ para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento 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 los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artº 2.6.9. Ejecución Subsidiaria.

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia 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 C.M.P. 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.

Artº 2.6.10. Peligro Inminente.

1. 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, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la Sección siguiente.

Artº 2.6.11. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades mé-

(1) C.M.P. Comisión Municipal Permanente.

tricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

siendo Vr el valor reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos.

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$$

siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(Cu), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

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.

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

CAPITULO VII. ACCESIBILIDAD PARA MINUSVALIDOS

Sección primera: Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Artº 2.7.1. Medidas a adoptar.

Como norma general, se estima que la eliminación de barreras arquitectónicas para minusválidos en un edificio o local comporta la adopción de las siguientes medidas:

1. Deberá existir al menos una puerta de acceso desde el exterior, fácil y permanentemente practicable y de al menos 90 cms. de ancho.

2. Todas las puertas interiores deberán dar lugar a pasos de al menos 90 cms. de luz y deberán poder abrirse y maniobrase con una sola mano.

3. Los pasillos y distribuidores no podrán tener en ningún caso menos de 100 cms. de ancho.

4. Si existen desniveles entre los distintos pavimentos del edificio o entre éstos y la acera, deberán poder ser salvados mediante rampas o ascensores diseñados según se especifica más abajo. Como excepción, puede tolerarse un desnivel máximo de 5 cms. entre la acera y el pavimento interior siempre que el peldaño resultante se redondee o se bisele según un plano inclinado de 30º.

5. Las rampas proyectadas según el párrafo anterior, como eliminación de barreras arquitectónicas, deberán ser de pavimento antideslizante, con una pendiente máxima del 10%, un ancho mínimo de 1 metro y unos tramos de 8 mts. como máximo separados por rellanos de 1,5 m. como mínimo. Cuando la longitud de la rampa sea superior a los 3 m. deberán preverse pasamanos a ambos lados para niños y adultos a unas alturas de 80 y 90 cms. respectivamente.

6. Los ascensores proyectados según el párrafo 4 como eliminación de barreras arquitectónicas tendrán las siguientes características:

— Las dimensiones mínimas del interior de la cabina serán de 1,10 metros de ancho y 1,40 metros de fondo.

— La puerta de acceso a la cabina será telescópica y dejará al menos 90 cms. de luz libre.

— El cuadro de botones tendrá situado el pulsador más alto a un máximo de 120 cms. medidos desde el pavimento.

— El desnivel entre el suelo de la cabina y el rellano de desembarque no podrá ser superior a 2 cms.

7. Las mesetas o rellanos de salida del ascensor estarán diseñados para permitir una cómoda salida de las sillas de ruedas considerando que el radio de giro de las mismas es de 1,50 mts. En todo caso la dimensión de la meseta será superior a 1,50 mts.

8. Un núcleo de aseos podrá ser considerado como apto para minusválidos cuando cumpla las siguientes condiciones:

— El suelo debe ser absolutamente antideslizante y si hay desagües de rejillas, sus ranuras no deben tener más de un centímetro de ancho.

— Cada núcleo de aseos dispondrá de un espacio para inodoro de dimensiones interiores mínimas de 1,70 x 1,10 situado lo más próximo posible a la entrada del núcleo, con la taza del inodoro situada entre 46 y 50 cms. de altura, y con barras metálicas horizontales de 4 a 5 cms. de diámetro situadas a ambos laterales a unos 80 cms. de altura.

— Será posible el giro completo de las sillas de ruedas en el interior del núcleo de aseos, para lo cual deberá ser posible la inscripción en aquel de un círculo de 1,50 m. de diámetro.

— Las puertas de acceso al núcleo de aseos y al espacio del inodoro para minusválidos tendrán una luz libre mínima de 0,82 y en el segundo caso serán de abertura hacia el exterior. Dispondrán de un zócalo protector de metal o de goma de una altura mínima de 40 cms. que cubra todo el ancho de la puerta como defensa. Los tiradores o manillas de barra horizontal, tendrán una sección de diámetro comprendido entre 4 y 5 cms. colocada a 0,80 mts. de altura y dispuesta en todo el ancho de la puerta.

— Cada núcleo de aseos dispondrá de un lavabo sin pie y cuyo borde superior no rebase los 80 cms. de altura. Las conducciones de agua caliente estarán protegidas y el espejo tendrá el borde inferior a una altura no superior a los 95 cms. y con un ligero desplome para facilitar la visión de planos inferiores.

Artº 2.7.2. Aplicación.

En el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se exigirá la eliminación de barreras arquitectónicas para minusválidos y por consiguiente serán aplicables los preceptos antes señalados, salvo que se justifique su imposibilidad o improcedencia, bajo las siguientes circunstancias:

A. Edificios destinados a viviendas, oficinas o aparcamientos.

— Se exigirá únicamente que, cuando sea preceptiva la instalación de ascensor, queden libres de barreras arquitectónicas conforme a las normas antes expuestas, los accesos al mismo desde la calle. Se tolerará la solución alternativa, en rampa paralela a la de vehículos en su acceso a los sótanos de aparcamiento y correspondiente ascensor, siempre y cuando se trate de acceso practicable por cualquier vecino (tenga o no plaza de garage) y con una anchura mínima de 1 m., independientemente considerada de la destinada a los vehículos.

B. Edificios o locales destinados a usos docentes, sanitarios, recreativos, culturales, religiosos, hosteleros, comerciales, institucionales y en general usos dotacionales públicos de una cierta envergadura (que ocupen aproximadamente más de 300 m2 o que puedan ser utilizados simultáneamente por más de 100 personas).

En estos casos se exigirá la aplicación de las normas antes expuestas de forma que los minusválidos puedan hacer uso sin problemas de la totalidad de las instalaciones, previendo en su caso la eliminación de barreras arquitectónicas en los accesos a un cierto número de localidades y la existencia de aseos aptos para minusválidos.

Sección segunda: Accesibilidad en nuevas urbanizaciones.

Artº 2.7.3. Símbolo.

El Ayuntamiento de Logroño considera el Símbolo Internacional de Accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas.

Este símbolo se colocará en aquellos puntos de las vías, parques, jardines y edificios de la ciudad, en los que se haya

contemplado la circulación de los minusválidos y personas de edad avanzada.

También podrá colocarse en la entrada de aquellos edificios, tanto públicos como privados, que se ajusten a las condiciones que se establecen en estas normas sobre accesibilidad de edificios.

Este símbolo, que será autorizado por la corporación Municipal, es la figura estilizada, de un minusválido en silla de ruedas, en blanco sobre fondo azul. El tamaño es de 12 x 12 cms. para señalizaciones interiores, y de 20 x 20 cms. para señalizaciones exteriores.

Artº 2.7.4. Pavimentos.

Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán, en general duros y antideslizantes. Los viales mixtos, es decir, para vehículos y peatones, cumplirán también con la condición anterior.

Artº 2.7.5. Aceras.

Las aceras, siempre que fuese posible su existencia, tendrán una anchura mínima de 1,50 m. y pendiente transversal, que siempre que sea posible se procurará no rebase el 2%. También deberá intentarse en el trazado viario que la pendiente longitudinal no supere el 8%.

Artº 2.7.6. Pasos peatonales.

En los pasos peatonales se salvará el desnivel entre la acera y calzada rebajando el bordillo sensiblemente a nivel de calzada, quedando un escalón con una altura de 2 cms. como máximo. Este rebaje será de una anchura igual a la del paso de peatones y nunca inferior a 1,50 m.

Si en la calzada existe una isleta intermedia, en ésta se dispondrá el paso peatonal elevado, a un nivel de 3 cms. sobre la calzada. Si el paso de peatones, por su longitud se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie o isleta de protección, con una anchura mínima de 1,50 m.

En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de luz, se situará a la altura de 1 metro.

Artº 2.7.7. Señales verticales.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 metros. Si la acera no existe, o su anchura es menor de 1,50 metros, los elementos verticales de señalización se situarán en el borde interior de la acera, junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para que no puedan causar daño a invidentes. Todo ello siempre que no se generen disfuncionalidades y conflictos con la circulación rodada.

En las esquinas de las manzanas, en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún poste o elemento vertical de señalización con el fin de no obstaculizar el tránsito peatonal.

Tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprende el paso de peatones, para tranquilidad de invidentes.

Los hitos, vallas por elementos o mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos una luz libre mínima de 0,90 m. que permita el paso de una silla de ruedas.

Artº 2.7.8. Aparcamientos.

Siempre que sea posible, los aparcamientos de uso público tanto subterráneos como de superficie, dispondrán de reservas de plazas para minusválidos, según los porcentajes que en su día establezca la Corporación Municipal. Estas plazas en un número mínimo, deberán señalizarse adecuadamente.

En los subterráneos se situarán próximos a los accesos de peatones y a ser posible preferentemente en las zonas más próximas a los edificios para facilitar la accesibilidad, diseñándose bien mediante rampa de una pendiente máxima del 8%, o ascensores hasta la superficie, cuya cabina tenga dimensiones interiores mínimas de 1,10 m. de anchura y 1,50 m. de fondo y luz de puerta de 0,90 m.

Estas plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y salida de los vehículos desde una silla de ruedas, y siempre con un ancho mínimo de 3,60 m. para aparcamiento en jaula y 3,30 m. en batería.

Artº 2.7.9. Escaleras.

En todos los casos posibles, los tramos de escalera en la vía pública estarán dotados de pasamanos como asidero para ayuda a los minusválidos, a una altura aproximada de 0,90 m. La sección del pasamanos debe tener una anchura o diámetro de 5 cms. y en todo caso, su diseño debe ser anatómico para facilitar el agarre.

El pasamanos estará fuertemente recibido y continuará al comienzo y final de la escalera con 45 cm.

En las escaleras de anchura superior a 90 cms. se colocará pasamanos en los dos lados.

En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre la contrahuella y se intentará que ésta quede remetida hacia el interior en su parte inferior.

Siempre que sea posible, la huella no será inferior a 35 cms. La contrahuella no será superior a 14 cms. procurando que la longitud máxima sin descansillo no exceda de 12 escalones.

En parques y jardines de uso público se dispondrán caminos o sendas de 1,50 metros de anchura mínima pavimentada con material duro y antideslizante o, en su defecto, de tierra compactada al máximo para facilitar el acceso y uso de los minusválidos.

Los desniveles que existan se salvarán también mediante rampas, con una pendiente máxima del 8% y un ancho mínimo de 1,50 m. o, en todo caso, que la anchura esté proporcionada con el uso y número de rampas que existan.

Artº 2.7.10. Rampas.

Las rampas a que se hace referencia en los artículos de estas normas, deberán dotarse con pasamanos a dos alturas de 0,70 y 0,90 metros y también se colocarán bandas laterales de protección de 0,10 metros de altura a lo largo de la rampa, para evitar deslizamiento lateral de la silla de ruedas.

Artº 2.7.11. Mobiliario Urbano.

Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, buzones, etc., deberán elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible el uso a los minusválidos en silla de ruedas.

Artº 2.7.12. Aplicación.

Las presentes normas serán de aplicación en todo el término municipal ya aplicables a nuevas urbanizaciones públicas y de promoción privada.

La pendiente del 8% señalada en diversos artículos, se señalará como máxima, siendo la recomendable del 6%, que se realizará siempre que sea factible sin inconvenientes excesivos.

TITULO III. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artº 3.1.1. Aplicación de las Normas.

1. Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 12-2.1 f de la Ley del Suelo.

2. 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.

3. Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resul-

te indispensable en el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de edificabilidad.

4. Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artº 154.3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

5. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

6. A las edificaciones comprendidas en el apartado 5, se aplicará lo dispuesto en el artículo 80.2 y 3 de la Ley del Suelo.

Artº 3.1.2. Planos-base para el suelo urbano.

Los planos que han servido como base para la propuesta en suelo urbano se han confeccionado partiendo de distintas fuentes documentales:

1. Un levantamiento hecho ex-profeso por la Unidad Técnica de Urbanismo mediante coordenadas, a escala 1:1.000 excepto en el Cortijo (escala 1:500) y sin completar en el momento de entrega de este documento.

2. Otras fuentes como un levantamiento a escala 1:1.000 de la zona Oeste de la ciudad (1982) levantamientos del planeamiento parcial anterior (San Lázaro, Prado Viejo...), etc.

3. El plano catastral de urbana actualmente en vigor, que se ha utilizado para completar los dos anteriores en cuanto a parcelario, alturas existentes, etc.

La culminación del trabajo de levantamiento por coordenadas y el nuevo plano catastral de urbana actualmente en redacción supondrá el perfeccionamiento del plano base y por lo tanto el ajuste de alineaciones, límites y divisorias planteadas en la propuesta, pudiendo ser sustituida la cartografía actual por la nueva corregida mediante el mecanismo expresado en el artículo 1.1.6. de las presentes Normas.

CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

Artº 3.2.1. Parcela edificable.

1. 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 exceptúan de reparcelación.

2. 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.

3. 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, nº de policía urbana, y en general to-

das las relaciones entre Administración y las subparcelas o locales resultantes se efectuarán considerándola a todos los efectos como una sola parcela.

DIMENSIONES MINIMAS

Sectores	Fachada	Superf.	Retranq. Frontal	Retranqueos laterales y traseros
<i>Centro Histórico</i>	3,00	66,00	Según alineac.	Según alineaciones
<i>Otras zonas residenciales o mezcladas</i>	14,00	360,00		
<i>Cantabria I</i>				
— Industria grande	40,00	4.000	10,00	7,50
— Industria pequeña	40,00	4.000	10,00	5,00
— Talleres agrupad.	15,00	500	10,00	3,00 de los linderos originales
<i>Cantabria II (S.U.) Cascajos San Lázaro (S.U.)</i>				
— Industria grande	40,00	40.000	5,00	3,00
— Industria pequeña	30,00	2.000	5,00	3,00
— Talleres agrup.	15,00	500	5,00	3,00

En las parcelas menores de 2.000 m2 no son necesarios los retranqueos laterales y sí los frontales y traseros señalados.

<i>Otras zonas industriales del suelo urbano</i>			según señalados en plano	Según señalados en plano
	8,00	3,00		

Artº 3.2.2. Alturas de la edificación.

1. La altura de la edificación H viene determinada específicamente en planos o se obtiene de la aplicación de un módulo de 4 m. para las plantas bajas y de 3 m. para las de piso.

Así cuando se señala en planos B 3 o B + 3, quiere decir que $H = 4 + (3 \times 3) = 13$ m.

Cuando se señala en planos con un número (por ejemplo, 3), el módulo a aplicar por la primera planta (baja o entre-suelo) es de 3,50 y de 3 m. para la restante.

Así cuando señala en planos 3, $H = 3,50 + (2 \times 3) = 9,50$ m.

El módulo de cálculo aplicable a los semisótanos (SS) es de 1 m, y de 3 m. para las entreplantas (E) y áticos (At).

2. Manteniendo la altura H así obtenida y cuando no haya ordenación especial que establezca una determinada sección o secuencia de divisiones horizontales, podrán establecerse alturas distintas a los módulos de cálculo, sin que de la aplicación de esta regla se deduzca un mayor número de plantas, y ajustándose a las siguientes limitaciones:

Plantas	Altura libre H mínima	Altura libre He estricta mínima	Altura HB máxima
Sótanos y semisótanos	2,20	2,00	1,00 (S/rasante)
Planta baja	3,00	2,60	4,50
Planta pisos, entreplantas y áticos	2,50	2,20	----

Estas limitaciones se refieren a usos residenciales, no afectando a los industriales, enseñanza, dotaciones complementarias y espectáculos públicos, (grupos A y B).

3. 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.

Artº 3.2.3. Tribunas, balconés, voladizos.

1. El vuelo máximo en el suelo urbano se determina gráficamente en los planos correspondientes.

No obstante, y para las zonas en que no está señalado, se obtendrá mediante la aplicación de estas reglas:

— No se permiten vuelos por debajo de 10 m. de anchura de calle o espacio al que recaiga, salvo lo dispuesto para el Centro Histórico.

— El vuelo máximo será del 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza, con un máximo de 1,20 m.

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

3. En el recinto del Centro Histórico regirán las prescripciones, en cuanto a vuelos, del artículo 3.5.15.

Artº 3.2.4. Medianeras.

1. 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.

2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°.

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.

Artº 3.2.5. Profundidad edificable.

1. La profundidad edificable se delimita en los planos correspondientes para cada situación.

2. 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 30 m., se deberá considerar la porción que exceda de dicha dimensión como usos complementarios de la vivienda, no pudiéndose construir más que en planta baja.

Artº 3.2.6. Retranqueos.

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
- b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.
- c) Retranqueo en plantas piso.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para destinarlo a ensanchamiento de vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente.

Este supuesto no modificará la altura reguladora señalada. El retranqueo será uniforme en toda la alineación y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros.
- b) Que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta metros de cada medianera.
- c) Que en su ejecución se diferencie claramente el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.

b) No modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle.

c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4. Los retranqueos de la modalidad c) esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más

de veinte metros.

b) que el retranqueo se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera.

c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces.

5. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

a) En planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo de 1,80 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

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

6. En el Centro Histórico no será de aplicación esta normativa.

Artº 3.2.7. Chaflanes.

En los planos de ordenación se señalan gráficamente algunos chaflanes de importancia o existentes actualmente

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, con las alineaciones siguientes:

— Esquinas con ángulo comprendido entre los ochenta y los ciento cuarenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a tres metros.

— Esquinas con ángulo inferior a ochenta grados centesimales: chaflán de longitud igual a cinco metros.

— En el Centro Histórico no será de aplicación esta normativa.

Artº 3.2.8. Plano de alineaciones y volúmenes.

La definición de alineaciones y volúmenes en el suelo urbano así como los tipos de ordenanza a aplicar, las unidades de actuación y otras indicaciones se establecen en un juego de planos a escala 1:1.000, excepto para las zonas de El Cortijo (escala 1:500) y la orilla izquierda del río, San Lázaro, Prado Viejo y Carretera de Soria (escala 1:2.000).

El límite del suelo considerado como urbano, coincidente con el señalado en el plano de clasificación del suelo, se señala mediante el grafismo (1). Para los recintos afectados por ordenanzas especiales se bordea su contorno de la forma (2), quedando afectados por dichas ordenanzas los espacios incluidos en dicho recinto.

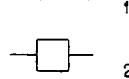
Las ordenanzas especiales que afectan a determinadas parcelas o grupos de ellas se señalan mediante rectángulos con las iniciales «GV», «FM», «P-CH», «PE», «CP», y «EX», que se refieren respectivamente a las de Gran Vía, Muro Francisco de la Mata, Plan Chile, Palacetes del Espolón, Calle Portales y Excuevas, todas ellas referidas a los capítulos IV, V y VI de las presentes Normas.

Los edificios de interés, estén o no en el Centro Histórico, se ven afectados por ordenanzas específicas que se regulan en los artículos 3.5.1. y siguientes de estas Normas. Se señalan con los números romanos I, II, III, o IV incluidos en un círculo las construcciones de primer, segundo y tercer orden y aquellas situadas en tramos de edificios de interés. Los edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico se señalan con el número V, y las construcciones que en el mismo ámbito o en entornos de valor ambiental se consideran como impactos negativos se indican con un asterisco.

El recinto del mencionado Centro Histórico se señala mediante la indicación «CH».

Los límites de las unidades de actuación se señalan mediante un trazado del tipo (3), señalándose en su interior la denominación correspondiente (4).

★★★★



— . — . — .

U.I.



5

Las zonas de actividades intensivas y las áreas de renovación dentro del Centro Histórico, con incidencia principalmente en el artículo 3.5.9. de las Normas, se señalan respectivamente de las formas (5) y (6).



6

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.

Las diferencias de uso quedan definidas mediante una línea gruesa, excepto cuando se trate de espacios públicos.

Las líneas gruesas a puntos separan diferencias de alturas de ordenanza a aplicar, y la línea de trazos, parcelas que tienen asignada una volumetría determinada.

Las alineaciones y profundidades de edificación que no vienen a coincidir con edificios propiedades existentes quedan suficientemente definidas dada la escala utilizada, aunque con frecuencia se señalan mediante cotas que en cualquier caso se consideran predominantes a cualquier otro tipo de medición.

Los vuelos permitidos a vía pública se señalan para la longitud de fachada afectada de la forma (7). Cuando son iguales para ambas márgenes de la calle se señalan en el centro; si son diferentes las condiciones, se duplica en los tramos correspondientes.

Los vuelos sobre recintos como patios de manzana se señalan de forma similar aunque sin acotar.

Los retranqueos mínimos obligatorios que afectan a determinadas parcelas se señalan mediante una línea de trazos discontinua. Cuando se trata de un retranqueo de áticos, así se señala.

Los soportales, pasos y pasajes de carácter obligatorio se indican de la forma (8). Los existentes y los señalados sin rotulación se consideran de carácter no vinculante por parte del planeamiento.

La altura máxima de la edificación se señala mediante la suma del número de plantas indicado en planos aplicando la normativa contenida en el punto 3.2.2. y las correspondientes de ordenanzas especiales.

Las entreplantas permitidas se indican con «E», los semisótanos «SS» y los áticos «At». La inclusión entre paréntesis de la planta baja (B) o de la entreplanta (E) indica que estas plantas serán diáfanas, permitiéndose exclusivamente la existencia de la estructura sustentante y núcleos de comunicación vertical.

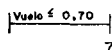
Los edificios ya construidos de disposición no convencional para los que se respeta su volumetría, se indican con la anotación «volumen existente» o «altura existente».

En ciertas parcelas la volumetría se define señalando una altura máxima de cornisa, que se indica H, y definiendo su edificabilidad en m²t o m³ mediante la indicación E = Si la edificabilidad viene señalada en intensidad (m²t/m²s), se señala I =

La edificabilidad adjudicada a una parcela se expresa en m²t, indicándose St = La superficie de techo total adjudicada a la parcela. También puede venir indicado el volumen edificable en metros cúbicos. Asimismo puede indicarse el número total máximo de viviendas permitido a la parcela.

En el plano se señalan otros tipos de indicaciones o referencias, remitiendo a parcelaciones específicas, etc.

Todas ellas son de carácter vinculante.



7



8

CAPITULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Artº 3.3.1. Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- Uso residencial.
- Usos complementarios de la vivienda.
- Ferrocarril.
- Dotacional residencial.
- Industrial.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio privado.
- Zonas libres y verdes de uso y dominio público.
- Plazas y espacios libres de uso y dominio público.

Artº 3.3.2. Uso residencial.

1. Corresponde a las manzanas cerradas, semiabiertas o bloques aislados en los que se señala en los planos correspondientes su forma y dimensiones, así como otras características de n° de plantas, alturas u otros datos referidos a la edificación.

2. A efectos de las condiciones de uso se considera como uso de referencia o dominante el residencial.

3. Una parcela con edificación existente se considera edificada cuando alcanza el 50% de la altura de edificación señalada como máxima en los documentos gráficos.

4. Las nuevas edificaciones deberán alcanzar la altura fijada como máxima si bien se admitirán soluciones con altura inferior en las condiciones siguientes:

— Cuando la diferencia de alturas sea inferior a 3 m. deberán adoptarse las medidas de ornato y decoro señaladas en las medianeras resultantes. (arts. 2.5.4. y 3.2.4.).

— Cuando la diferencia sea mayor, se redactará Estudio de Detalle, en el que, además de justificarse la solución, deberán adoptarse medidas complementarias que garanticen la corrección de la solución espacial acabado y ornato de medianeras, satisfactorio aspecto de las líneas de cornisa, etc... En cualquier caso, la altura no podrá ser inferior a los 2/3 de la máxima autorizada en su situación.

5. En los supuestos de fijación por índice de intensidad neta de edificación o superficie de techo edificable, se considerará edificada una finca cuando se cumplan las condiciones anteriores respecto de la magnitud o índice manejado en cada ocasión. La exigencia de cubrir los 2/3, en este caso se reducirá al 50% de la magnitud considerada.

6. Las parcelas calificadas como «residencial aislada» se podrán edificar con un retranqueo respecto a los linderos de (2h-3) metros, siendo h la altura de la construcción.

Artº 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 o Detalle, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- La modificación no debe suponer aumento del volumen planteado.
- No podrá incrementarse la longitud de los frentes de fachadas de la altura mayor.

Artº 3.3.4. Entreplantas y entrepisos.

No se permiten otras entreplantas que las señaladas en los planos de ordenación.

Se prohíben expresamente los entrepisos.

Artº 3.3.5. Aparcamientos.

Se permiten en planta baja, patios de manzana, sótanos de las construcciones y subsuelo del patio de manzana, o en edificio exclusivo.

La obligatoriedad de aparcamientos se establece para todo el suelo urbano con las siguientes características:

- A. En uso residencial y edificación aislada, una plaza por cada 125 m² de edificación.

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento y las ubicadas en zonas de usos complementarios de las viviendas.

B. En uso industrial: El 10% de la superficie de la parcela. Para que el espacio de retranqueo compute habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

C. Están exceptuados de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m² en el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Recinto Histórico.

D. 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:

- Construcción de tres sótanos.
- Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos, o bien cuando con el primer sótano se cubran los 2/3 de plazas necesarias.
- 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 360 m².

Artº 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores.

Se permiten pasajes comerciales en planta baja siempre que su dimensión mínima sea de 4 m. y la proporción de 1 a 5 de longitud. Su iluminación, ventilación y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento que podrá imponer un tipo determinado de acondicionamiento interior del pasaje. Deberán asimismo insonorizarse los techos con respecto a las viviendas superiores con un cielo raso y material insonorizante de relleno.

Los pasos inferiores señalados en los planos de ordenación tienen la consideración de pasajes comerciales salvo en lo referente al tráfico rodado y a su anchura que, como mínimo, será de 5 m.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo, pudiéndose subdividir la calzada para el apoyo de pilares siempre que éstos queden protegidos por bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos. Las dimensiones mínimas de cada calzada serán de 3 m.

Tanto los pasajes comerciales como los pasos inferiores deberán tener salida directa por ambos lados, a la calle o patio de manzana. No se permitirán pasajes con más de un giro de 90º en planta.

Las dimensiones citadas en este artículo se entienden libres de resaltes o pilares.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.

1. La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser transitable.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la planta baja e inferiores a 6 m. 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.

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

3. 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.

4. 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 80º. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

5. Los comercios de categorías B3, C y D1 y los espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas (categorías a, b1, b2, b3, b4, c, d y e) deberán disponer de los aparcamientos correspondientes conforme al artículo 3.3.5., admitiéndose su ubicación en lugares situados en colindancia o a menos de 100 m. de los accesos.

Artº 3.3.8. Ferrocarril.

1. Las zonas así calificadas habrán de destinarse a las instalaciones propias del tráfico ferroviario, así como a las dotaciones complementarias públicas conexas con el mismo.

2. Las edificaciones habrán de tener como máximo 12 m. de altura, y estar separadas de los límites con otras propiedades privadas a una distancia equivalente a la de su altura y como mínimo 3 m. Se exceptúan de la norma de altura los depósitos elevados y demás elementos singulares así como los actuales edificios de la Estación.

3. Su reconversión sólo es posible en los usos de dotaciones complementarias públicas, zonas verdes y libres o espacios libres de uso y dominio públicos.

4. A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

A. ZONA DE EQUIPAMIENTO FERROVIARIO.

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

La edificabilidad en estas zonas será de 0,8 m²t/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Servicios ferroviarios (Estación, Correos, Paquete Expres, Auto-Expreso, etc). Servicios de atención al viajero (restaurante, cafetería, comercio, instalaciones recreativas, etc) y equipamiento de la estación (oficinas, dormitorios y viviendas de servicio, aparcamiento, etc).

B. ZONA FERROVIARIA.

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

La edificabilidad en esta zona será de 0,3 m²t/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril, viviendas para personal ferroviario (con una superficie inferior al 10% de la zona clasificada como ferroviaria), oficinas y demás dotaciones complementarias vinculadas a la explotación ferroviaria o de su personal.

C. VIALES FERROVIARIOS.

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de Noviembre y 8 de Septiembre de 1978 respectivamente, y de las demás disposiciones vigentes, que puedan promulgarse con posterioridad.

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m²t/m²s.

Los usos permitidos serán únicamente garitas o edificaciones singulares de vivienda unifamiliar para el servicio ferroviario así como los soportes de instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas del ferrocarril.

Artº 3.3.9. Dotaciones complementarias y edificios de interés público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en nº de plantas bien en índice de edificabilidad m² techo/m² parcela, bien en m² techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Igualmente se señalan los retranqueos mínimos, en su caso a observar.

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.

Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad, alturas máximas, n° de plantas y retranqueos son concurrentes.

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.

Los de carácter privado podrán igualmente adoptar cualquiera de los usos dotacionales previstos.

En ambos casos se exige un Estudio de Detalle en el que queden concretados los nuevos usos, así como justificado el cambio de uso prioritario propuesto.

Artº 3.3.10. Uso dotacional-residencial.

En las parcelas así calificadas, y en tanto no se redacte el Estudio de Detalle necesario para la reconversión de uso, serán de aplicación las prescripciones del Artº anterior.

En el Estudio de Detalle se precisarán las zonas que se consoliden como dotacionales, y las que pasen a constituirse en uso residencial o complementario de la vivienda.

El conjunto de las edificabilidades así distribuidas no podrá superar las establecidas para la parcela original.

Artº 3.3.11. Uso Industrial.

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

2. Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

3. 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. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.

4. La composición es libre, suprimiéndose las normas de composición relativas a establecer una distribución entre bloques representativos y edificios para naves.

No obstante, la superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela.

Igualmente se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los parámetros de las edificaciones.

5. El mínimo de utilización parcial será del 30% de la superficie total edificable de la parcela.

6. La superficie edificable se expresa en m²/techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubierta) sea inferior a 6 m. computa como un m². A partir de esa altura computa cada m² de nave como 1,50 m² de techo.

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

8. A los efectos de las Normas de Uso se conceptúan como de industria local todas las zonas industriales, excepto Cantabria que se conceptúa como de Industria General.

9. Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas 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.

10. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento según el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida para las naves de producción.

Artº 3.3.12. Zonas libres de uso y dominio privados.

1. Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios.

2. 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.

3. Se toleran la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garage, 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.

En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc... se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante Estudio de Detalle.

Artº 3.3.13. Zonas verdes y libres de uso y dominio públicos.

1. 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 (kioscos, esculturas, fuentes, etc), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2. Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, 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.

Artº 3.3.14. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.

1. Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

2. 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.

3. El cambio en la utilización peatonal a rodada o viceversa o las alteraciones sustanciales de las características geométricas o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

Artº 3.3.15. Plano de usos del suelo urbano.

La definición de los usos de referencia para cada porción del terreno del suelo urbano, así como el carácter público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establece en un juego de planos a escala 1:1.000, excepto para las zonas de El Cortijo (escala 1:500) y otras zonas diversas (escala 1:2.000).

Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Unidades Técnicas.

Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (condiciones de uso) el título III capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.46. de estas Normas.

El uso residencial y los complementarios de las viviendas (entendiéndose éstos como los así señalados en el cuadro de coexistencia de usos) se señalan con la trama (1) y (2) respectivamente. Una variante del uso residencial lo constituye la edificación residencial aislada (4).

Las parcelas dotacionales-residenciales quedan señaladas de la forma (3). Su carácter es privado.

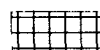
En el uso industrial, además del genérico (5) se señalan las zonas destinadas a industria grande (6) pequeña (7) y talleres agrupados (8).



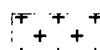
1



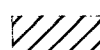
2



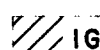
3



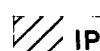
4



5



6



7



8

Los terrenos destinados al sistema general ferroviario se señalan con la trama (9).



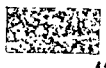
9

En cuanto a usos dotacionales, se distingue entre los de carácter público y los de carácter privado. Todos ellos se señalan con la trama (10).



10

Entre los públicos se señalan con las iniciales «C» los culturales, «E» los escolares, «SA» los sanitario-asistenciales, «DE» los deportivos, «SP» los servicios públicos y administrativos «DI» las dotaciones de polígonos industriales y con «CEM» los cementerios.



11

Los edificios y parcelas con la trama (10) sin inicial señalada se consideran como dotaciones públicas sin uso concretado, pudiendo fijarse éste por razones de conveniencia.



12

Las dotaciones privadas se señalan con la misma trama, empleándose para la asignación de uso concreto las iniciales «CU» para usos culturales, «D» docentes, «G» guardería infantil, «AS» sanitario-asistenciales, «R» religiosos (culto), «CR» comunidad religiosa (residencial) «DP» deportivos, «S» servicios, «PT» plaza de toros, «EP» espectáculos públicos y «ET» estación transformadora.



13



14

En los espacios libres se distingue entre los de carácter público, señalados mediante la trama (11), y los de dominio privado (12). Los espacios sin tramar representan las zonas de espacios libres de uso y dominio público, bien sean de dominio peatonal como plazas, paseos, etc. o destinados a la circulación rodada o el aparcamiento. Las zonas fijadas para este último uso de cierta extensión se ubican con el grafismo (13) de carácter adimensional. Para los aparcamientos subterráneos públicos se emplea el grafismo (14).

Artº 3.3.16. Infraestructuras: alcantarillado.

El sistema de alcantarillado se representa en el juego de planos 6.1 a escala 1:5.000. 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.

Se han incluido en estos planos:

- La red básica existente en el suelo urbano y sus mejoras.
- La red propuesta en el planeamiento parcial aprobado y proyectos de urbanización.
- La infraestructura básica a establecer en grandes áreas, a nivel superior al del planeamiento parcial.
- Los elementos complementarios a la red, como depuradoras, etc.

La red principal se ha destacado con un trazado más grueso que el resto. Cuando existe un sistema separativo, se han señalado los colectores de pluviales mediante líneas de puntos. El mismo grafismo se ha empleado para las emisiones de aguas limpias una vez depuradas. Se distingue asimismo la actualmente existente de la propuesta del Plan.

Artº 3.3.17. Infraestructuras: abastecimiento de aguas.

El sistema de abastecimiento de aguas se representa en el juego de planos 6.2 a escala 1:5.000. 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.

Se han incluido en estos planos:

- La malla básica existente en el suelo urbano y sus mejoras.
- Las mallas propuestas en el planeamiento parcial aprobado y proyectos de urbanización.
- La infraestructura básica a establecer en grandes áreas a nivel superior al del planeamiento parcial.
- Los elementos complementarios, como captaciones, depósitos, depuradoras, etc.

La malla principal se ha destacado con un trazado más grueso que el resto. Las tuberías de captación se han señalado mediante líneas de trazos y puntos. Se distingue asimismo la actualmente existente de la propuesta del Plan.

Artº 3.3.18. Infraestructuras: Otros servicios.

Se han señalado las principales líneas de distribución de energía eléctrica en alta tensión para el término municipal a escala 1:20.000 (Plano 6.3), así como las estaciones de transformación previstas, todo ello según datos proporcionados por la Compañía suministradora. El plano debe interpretarse como un esquema adimensional y susceptible de las variaciones y mejoras que se planteen, siempre que no entren en conflicto con las determinaciones del presente Plan o de los que lo desarrollen.

En las variaciones propuestas por el Plan para las líneas existentes, cambiando su trazado, se han señalado las actuales con trazo fino en el plano de referencia.

Para las líneas que no admiten dicho traslado y afectan a zonas residenciales (Carretera de Soria), se establecen tramos en subterráneo, o bien se tolerarán durante un plazo máximo de 20 años si se ubican en pasillos libres de edificación y no coincidentes con parcelas dotacionales o zonas verdes.

En el plano 6.4. a escala 1:20.000 se señala el esquema básico de abastecimiento de gas natural previsto por la compañía suministradora. Tiene un carácter vinculante, y es susceptible de variaciones y mejoras siempre que no entren en conflicto con las determinaciones del presente Plan o de los que lo desarrollen.

CAPITULO IV. ZONAS ESPECIALES

Artº 3.4.1. Muro de Francisco de la Mata.

Los edificios que se construyan en el Muro de la Mata se ajustarán al plano de alineaciones y rasantes aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Sus soportales, arcos y primera cornisa o imposta del primer piso se enrasará con las del solar del antiguo seminario.

Los arcos y pilastras de los soportales serán de piedra sillera de la misma calidad que la de los soportales del solar del antiguo seminario, o con revestido de aquel mismo material.

En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio la elevación de las siguientes plantas: Seis plantas sobre los soportales, en los cuales se podrá edificar además de la planta baja un entrepiso con una altura mínima de 2,50 metros y sin que la planta baja tenga una altura inferior a 3,30 metros.

Además de las plantas indicadas será potestativo la edificación de un ático retranqueado de la fachada en la crujía de soportales y con una altura interior de 2,85 metros con todas las cornisas enrasadas y sin que por encima de él exista más elevación que los elementos estrictamente decorativos y la correspondiente a la pendiente normal del tejado.

Se exceptúan los solares de esquina en los cuales será obligación la elevación de torreones de remate en fachada, cuyas condiciones de estética y armonía con los existentes en el resto de la plaza, serán siempre a juicio libre del Excmo. Ayuntamiento.

Las plantas indicadas podrán edificarse hasta la fachada posterior excepto la potestativa del ático que deberá remeterse por lo menos en una crujía de cuatro metros de anchura.

Las cornisas de todos los edificios se enrasarán a una altura de 18,60 m. a contar desde la primera imposta de los soportales.

El propietario que se adelante viene obligado a construir los pilares y arcos completos, dándole derecho al colindante para su utilización sin perjuicio de las acciones que puedan corresponderle.

En todo lo no establecido en esta Ordenanza será de aplicación las vigentes con carácter general.

Artº 3.4.2. Punto Singular de Jorge Vigón-Ctra. Villamediana.

La edificación que comprende el punto singular ocupará los terrenos situados en la confluencia de las calles Jorge Vigón y Villamediana, comprendidos entre las alineaciones oficiales de ambas calles a la medianería del inmueble número 9 de Villamediana.

La edificación quedará constituida por dos cuerpos o volúmenes cuyas características se fijan en los artículos siguientes:

El primer cuerpo, con carácter de torre, constituye la perspectiva final de la Gran Vía y tendrá un fondo máximo de 30 metros a partir de la alineación del chaflán con una superficie máxima de 301 m² y una altura máxima de 59 metros con diecinueve plantas sin contar los sótanos.

La planta tercera del edificio en altura, quedará completamente diáfana y abierta permitiéndose tan solo el acristalamiento exterior de forma que constituya una terraza cubierta complementaria de establecimientos situados en otras plantas y sin más distribución que las estrictamente indispensables para los accesos a las plantas superiores, los servicios imprescindibles y los elementos que constituyan la estructura del edificio.

A partir de esta planta se autorizarán cuerpos volados con un saliente máximo de dos metros, pudiendo comprender toda la longitud de las fachadas en la parte del solar con ancho inferior a doce metros, entendiéndose que el volumen de los vuelos no se computa a los efectos de la edificabilidad.

El segundo cuerpo del edificio, que ocupará el resto del solar de este punto singular, con una superficie máxima de 842 m², reunirá las siguientes condiciones:

a) Tendrá una altura máxima de 35 metros con un máximo de once plantas, sin contar sótanos.

b) Los balcones y cuerpos volados se ajustarán a lo dispuesto en la normativa general.

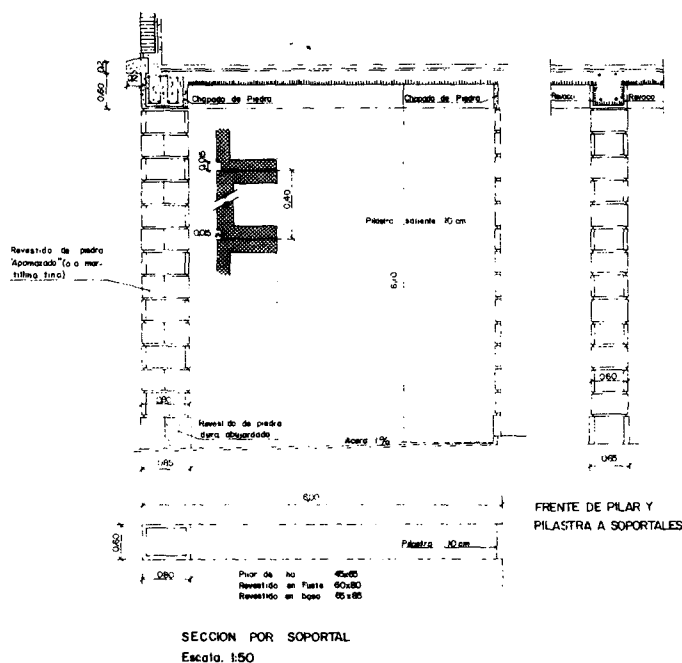
c) La medianería que sobrepase la altura de las edificaciones colindantes se tratará como fachada, admitiéndose en caso de apertura de huecos las vistas rectas exigidas por el Código Civil.

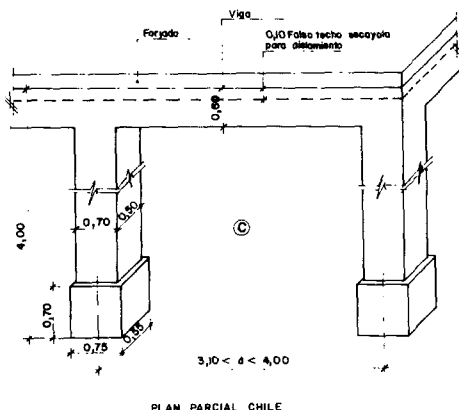
La edificabilidad máxima del punto singular según las determinaciones anteriores no excederá de 41,32 m³/m².

Artº 3.4.3. Ordenanza Especial de Gran Vía.

Para las manzanas señaladas en el plano correspondiente, se aplicarán las distintas secciones y tratamiento de materiales señalados en el anexo a este artículo.

La manzana comprendida entre las calles Marqués de Murrieta, Gran Vía y Benemérito Cuerpo de la Guardia Civil, tienen una edificabilidad máxima de 91.675 m³, de los que corresponderá a la edificación principal 35.840 m³ con una ocupación máxima del suelo del 18% de su superficie. Para edificación media, 50.820 m³ con una ocupación máxima del suelo del 42% del solar. Para la edificación secundaria (carácter comercial) 5.215 m³ con una ocupación máxima del suelo del 20% del solar. El 20% restante de la manzana quedará destinado a jardines, espacios libres y aparcamientos.





Artº 3.4.4. Ordenanza Especial de los Palacetes del Espolón.

En la zona delimitada en el plano 4 M-11, que comprende las fincas que recaen sobre Vara de Rey y las colindantes en las C/ Calvo Sotelo y Duquesa de la Victoria, se seguirá la siguiente normativa:

Para las obras de nueva planta deberá presentarse un Anteproyecto previo en el que se atienda principalmente a solucionar problemas de conexión con el palacete central y adecuación al entorno. El Ayuntamiento podrá formular reparos a dicho Anteproyecto, que deberán subsanarse previamente a la concesión de la licencia.

El Anteproyecto deberá resolver adecuadamente la transición volumétrica entre los cuerpos de edificación de distinta altura. Especialmente deberá evitarse la aparición de medianeras al descubierto, para lo cual se adoptarán las medidas oportunas, cuales pueden ser, entre otras, la apertura de huecos y la separación de cuerpos de edificación mediante retranqueos parciales o totales. En cualquier caso, ha de procurarse que los cuerpos de edificación situados en primera línea aparezcan como pabellones exentos, sin perjuicio de la conexión parcial (en planta o en altura) que sea necesaria para no comprometer excesivamente la funcionalidad del conjunto si, llegado el caso, se promovieran simultáneamente dos o más fincas.

Las cubiertas de los edificios de primera línea deberán ser sensiblemente horizontales, procurándose adoptar remates que armonicen con los existentes en el palacete central.

Deberán respetarse en lo posible el arbolado, así como las verjas, escalinatas y otros elementos de mobiliario urbano existentes en las fincas.

Artº 3.4.5. Plan Chile.

1. Comprende la superficie situada entre la C/ Chile, Lardero, Huesca y Pérez Galdós.

2. Las edificaciones parcela a parcela se señalan en el proyecto de Compensación. El cómputo de superficies se hará de acuerdo con los criterios establecidos para las viviendas de protección oficial; la superficie destinada a patios interiores o entrantes de fachada puede compensarse mediante vuelos, sin que pueda sobrepasarse el máximo vuelo permitido en cada situación.

3. Las alturas de planta serán uniformes para todo el ámbito estableciéndose en 4,00 para la planta baja y 3,00 para las de piso. La altura reguladora de 4,00 de planta baja se fijará por los servicios técnicos municipales (en la zona de soportales) de manera que presenten una línea horizontal por tramos completos, aunque ello suponga leves variaciones en alguna de las parcelas extremas.

4. Los pasajes situados en plano pueden trasladarse hasta un máximo de 5 m. a cada lado dentro de la misma parcela si bien serán de cuenta del peticionario los gastos de la modificación de urbanización necesaria.

5. Los soportales que recaen sobre el parque deberán sujetarse a las mismas condiciones de acabado y materiales que las establecidas en la Ordenanza de Gran Vía. Su sección se acomodará a la que se expresa en el Anexo a esta Ordenanza Especial.

Los ejes de pilares deberán estar situados a distancias iguales entre sí, dentro de la misma parcela, pudiéndose variar ligeramente de una a otra parcela para llegar a una división exacta de espacios iguales. En todo caso la distancia mínima entre ejes será de 3,10 m. y la máxima de 4 m.

Artº 3.4.6. Varea (U. 13).

En el ámbito señalado en la documentación gráfica como Unidad de Actuación nº 13, como yacimiento arqueológico que es, se procederá de acuerdo con las instrucciones que, al respecto, dicte la Dirección General de Bellas Artes y Archivos, u organismo responsable que corresponda, y en especial las siguientes precauciones:

1. Antes de proceder a las obras de excavación se comunicará la fecha de comienzo de las mismas a la Delegación del Ministerio de Cultura.

2. La excavación se efectuará manualmente o excepcionalmente por medios mecánicos con autorización del Ministerio. Las obras de cimentación afectarán lo menos posible a los muros o cimentaciones existentes.

3. Cuando el descubrimiento de hallazgos lo exigiera, pueden sobreelevarse los edificios sobre la rasante del terreno hasta un máximo de 2 m. creándose un semisótano abierto que ampare los descubrimientos.

4. Los edificios en los que se produzca la elevación descrita quedarán exceptuados de las prescripciones relativas a aparcamientos y acceso sin barreras arquitectónicas.

Artº 3.4.7. Excuevas.

Las parcelas afectadas por esta Ordenanza Especial suponen la fachada de la ciudad sobre la ribera y por lo tanto se establecen unos mecanismos de control sobre la imagen de los edificios.

Para los edificios señalados con la indicación EX será necesaria la aprobación de un documento previo que garantice la adecuación de la imagen a la fachada Norte de la ciudad y coherencia del conjunto. El Ayuntamiento podrá formular este documento a iniciativa propia o bien considerar el presentado por particulares. Si se plantean reparos, estos deberán subsanarse previamente a la concesión de la licencia.

Artº 3.4.8. Otras zonas.

Para zonas que se estime forman conjuntos homogéneos por su edificación simultánea (Casas Baratas, Barrio Martín Ballesteros, Barrio de Yagüe, etc) o características tipológicas especiales (núcleos rurales de Varea o El Cortijo, por ejemplo) se recomienda la redacción de Normas Complementarias que garanticen la corrección de las posibles intervenciones en dichas zonas.

En tanto no se disponga de dicha normativa, y en base al artículo 18 de la L.S. y el 98 de R.P. se podrán exigir en el acto de concesión de licencia condiciones tendentes a garantizar la integración de la actuación propuesta en el conjunto correspondiente.

Artº 3.4.9. Las Gaunas.

En los bloques con fachada a la Avda. de Club Deportivo y su prolongación con soportales, los accesos a sótanos de aparcamiento se resolverán de la siguiente forma:

— En los solares de esquina, por la calle lateral (obligatoriamente).

— En los solares que sólo recaigan a la citada calle los accesos se realizarán en el lindero común a dos de ellos; en un frente mínimo de 8 m. y máximo de 16 m., el edificio se retranqueará de la alineación, manteniendo su volumen y ocupando para ello parte del espacio en planta baja situado detrás. El soportal interrumpido se resolverá en porche, que puede ser cruzado por los accesos a sótano; la rampa no podrá comenzar hasta 5 m. después de franqueado el paso de peatones.

Los soportales deberán adoptar un tratamiento similar al del Plan Chile, manzana C.

Artº 3.4.10. Plaza de Toros.

La calificación asignada a la Plaza de Toros y dependencias se justifica actualmente por el estado físico del edificio, que según estudio realizado al efecto, permite su uso como coso taurino durante bastantes años, el mantenimiento, a niveles satisfactorios, de la afición taurina y la situación relativa de las instalaciones respecto de la ciudad.

Esta calificación no excluye, si se produce una evolución significativa en las circunstancias antedichas, la reconsideración de la propuesta, para un uso residencial, bien sea en las sucesivas Revisiones del Plan General, bien a través del mecanismo de Modificación previsto en el Artº 49 de la Ley del Suelo.

CAPITULO V. ORDENANZAS DEL CENTRO HISTORICO Y DE OTROS EDIFICIOS DE INTERES EN EL SUELO URBANO

Artº 3.5.1. Ambito.

Las presentes Ordenanzas Especiales son de aplicación al recinto continuo de la ciudad comprendido dentro del Centro Histórico (según el capítulo de definiciones), así como a los edificios y parcelas situados en el resto del suelo urbano que tengan señalada una ordenanza especial en números romanos.

Los dígitos señalados, corresponden a las siguientes calificaciones según su interés arquitectónico e histórico:

- I Edificios de interés excepcional (local, comarcal, regional o nacional) situados en cualquier localización.
- II Edificios de interés en cualquier localización.
- III Edificios en cualquier localización con constantes tipológicas interesantes.
- IV Edificios situados en tramos o áreas de interés.
- V Edificios sin valor o interés especial (solo para los situados dentro del Centro Histórico).

Artº 3.5.2. Condiciones especiales para las acciones sobre edificios de primer, segundo y tercer orden.

Las acciones permitidas en los edificios de calificación I, II y III 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 con calificación I, II y III 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 calificaciones II y III) 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.

Para los datos anteriores, se tendrán en cuenta los cuadros de características del tomo V del Plan Especial del Centro Histórico de Logroño, pudiendo comprobar la Administración cualquier alteración respecto al contenido de aquellos.

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.

Los tratamientos que, salvo causa justificada, la Administración debe imponer a los edificios según su calificación, se describen en el artículo siguiente.

Artº 3.5.3. Construcciones de primer orden (I).

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 elementos dañados se estará a lo dispuesto por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico 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 se 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.

Artº 3.5.4. Construcciones de segundo orden (II).

A1. 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.

A2. 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.

A3. Respecto al tratamiento de los añadidos de valor nulo o negativo, se estará a lo dicho en el artículo anterior.

A4. 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 señalarán en el documento anexo descrito en el artículo 3.5.2. y así fueran consideradas por la Administración.

A5. 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.

A₆. Se permitirán modificaciones de tabiquería de distribución así como modificaciones de los muros de carga o elementos estructurales en las condiciones del punto A.2.

B₁ 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.

B₂ 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.

B₃ 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.4) 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 las 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.

C₁ 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.

C₂ 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.

Artº 3.5.5. Construcciones de tercer orden (III).

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 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.

Artº 3.5.6. Edificios situados en áreas o tramos de interés (IV).

Se puede autorizar la demolición de la edificación existente, pero se integrarán en la nueva edificación no solamente los elementos singulares que pudieran existir, sino que se restituirán las constantes tipológicas principales que existieran (composición estructural y de fachadas) cuidando muy especialmente su integración en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos y de la calidad, textura y color de los materiales.

Estas últimas condiciones de integración se seguirán en el caso de solares en la misma localización.

Artº 3.5.7. Edificios sin valor o interés especial situados en el Centro Histórico (V).

Las limitaciones se reducirán al respeto de los módulos parcelarios, alineaciones y alturas fijadas en el plano correspondiente, así como a la calidad de diseño general y particular de las fachadas que exige la presencia en el recinto histórico.

Artº 3.5.8. Construcciones en el Centro Histórico inadecuadas o con alteraciones que las convierten en inadecuadas.

Son las señaladas como tales en el plano correspondiente.

Los edificios en esta situación se considerarán fuera de Ordenanza, y no podrán ser autorizadas en ellos obras que tiendan a su conservación en el estado actual.

Aquellos cuya incidencia negativa se deba a exceso de altura, ajustarán ésta a la que señala el plano.

En el resto de los casos se podrán autorizar obras que tiendan a la adecuación del edificio de acuerdo con la ordenanza que tenga adjudicada.

Artº 3.5.9. Parcelación.

A. Para la zona de actividades intensivas, las condiciones de parcelación serán las señaladas con carácter general por las Ordenanzas Generales de la Edificación.

B. Para las áreas de renovación se recomienda una subparcelación en los tamaños tradicionales del Centro Histórico, con una parcela mínima de 66 m².

C. Para el resto del Centro Histórico la parcelación es la indicada en los documentos gráficos. No se permitirá la agrupación de parcelas, salvo en los siguientes supuestos:

1. Las parcelas con Ordenanza II se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 66 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 Ordenanza III, IV y V se considerarán agregables si su superficie edificable entre alineaciones es inferior a 132 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 9,00 m.

En ambos supuestos se permite la suma de parcelas consideradas agregables, entre sí o con otras parcelas, con las limitaciones siguientes:

a) Si se agregan tres o más parcelas, la superficie de la parcela agrupada no podrá superar los 360 m².

b) Se respetarán las calificaciones y características particulares de cada una de las parcelas agregadas (nº de plantas, alturas, etc) sin que se admitan regulaciones por compensación, y acusando en fachada la composición propia de cada parcela.

D. En el caso de edificios que, calificados o no, 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.

Artº 3.5.10. Patios de manzana (espacios libres privados).

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de las manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición.

La estructura de su propiedad debe configurarse como espacio común a los inmuebles que sobre el patio recaigan debiéndose establecer la suficiente regulación, por Estatutos de Comunidad, del uso, mantenimiento y conservación del mismo. Esta operación ha de realizarse en la ejecución de los programas previstos de cada manzana por unidades completas.

Artº 3.5.11. Alineaciones.

Aunque el objetivo a lograr a largo plazo es la recuperación de las dimensiones viarias del Centro Histórico, con la consiguiente continuidad de sus fachadas sin retranqueos ni retallos, la existencia de múltiples edificios remetidos cuya esperanza de vida es superior a los márgenes temporales del

plan ha aconsejado el recoger la alineación actual, aplicando el mismo criterio que en el resto del suelo urbano.

Sin embargo, en caso de derribo de estos edificios, podrá propiciarse mediante el oportuno Estudio de Detalle una nueva alineación que responda al criterio de continuidad de las fachadas y recuperación de la primitiva línea de calle.

Artº 3.5.12. Alturas de cornisa.

El número de plantas de los edificios es el indicado en el plano correspondiente sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 3.3.2. Estas alturas coinciden con las actuales en los edificios de conservación.

En el tramo con soportales de Portales y en Muro de Francisco de la Mata se atenderá a las Ordenanzas Especiales para dichas zonas.

En el resto de los casos, la altura de cornisa será el resultado de aplicar los siguientes criterios:

— Las plantas bajas tendrán una altura mínima libre de 2,80 m. y una máxima que podrá coincidir con la de mayor altura de las colindantes siempre que no superen los cuatro metros incluido el forjado.

— Las plantas de pisos tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros y una máxima de tres metros incluido el forjado.

Los niveles de cornisa así determinados serán uniformes en cada parcela tanto a la vía pública como a los patios de parcela y manzana. Si, excepcionalmente, en alguna de aquellas se permitieran distintos niveles a la vía pública, éstos se trasladarán a los tramos interiores opuestos.

En caso de que la irregularidad de forma de la planta no permitiera esta última circunstancia, se adoptará como nivel de cornisa de fachadas interiores el menor de los que existan en las de la vía pública de la propia parcela.

Artº 3.5.13. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Los edificios deberán ser cubiertos con tejado, generalmente a dos aguas, y con las pendientes tradicionales locales, no pudiendo superarse en ningún caso el 75%.

Sobre ellas no se admitirán otras construcciones que las chimeneas de humo y ventilación, debiendo quedar englobadas bajo cubierta las relativas a sus instalaciones de ascensores, montacargas, aire acondicionado y cualesquiera otras.

Se admiten las soluciones de aprovechamiento bajo cubierta de carácter tradicional (abuhardillados, sobrados o desvanes) pero nunca como viviendas independientes.

Se considerarán elementos a conservar las solanas tradicionales y los cuerpos de lucernarios situados sobre las cubiertas en las construcciones de primero, segundo y tercer orden.

Artº 3.5.14. Sótanos y semisótanos.

Se podrá autorizar la construcción de plantas de sótano para parcelas edificables y aquellas en las que se permite la reedificación.

Se admitirán los semisótanos exclusivamente en el tramo de la calle Bretón de los Herreros comprendido entre Sagasta y Travesía del Laurel. La altura de forjado de éstos no podrá sobrepasar la cota de 1,50 metros por encima de la rasante. La ordenación de los huecos tanto horizontal como vertical no debe romper los ritmos compositivos de los edificios contiguos, si éstos son de conservación.

Artº 3.5.15. Vuelos sobre paramentos de fachada.

A. CUERPOS VOLADOS DE FABRICA.

Se prohíbe su construcción en todo el interior del perímetro del Centro Histórico.

Podrán ser admitidos en las fachadas correspondientes a las Avenidas de Viana y Navarra, Muros de Cervantes, Carmen, Francisco de la Mata y Bretón de los Herreros y en la calle del Once de Junio salvo en el tramo de ella correspondiente a la muralla. En el Muro de Francisco de la Mata regirán las Ordenanzas particulares para esta zona. En ningún caso se admitirá ningún tipo de vuelo en las fachadas de nueva construcción a patios de parcela y a espacios privados o públicos del interior de las manzanas.

B. MIRADORES Y GALERIAS ACRISTALADAS.

Se recomienda la conservación de las existentes en los edificios característicos del siglo XIX especialmente en los tra-

mos con mayor número de ellos de los Muros de Cervantes, Carmen y Bretón de los Herreros.

Se autorizarán estas soluciones en la calle de Sagasta y calle de Portales así como en todos los muros y en las Avenidas de Viana y Navarra. Su diseño, composición, situación y ocupación del paramento de fachada se justificará en función de las soluciones antiguas que existan en el tramo de espacio público en que estén emplazados.

El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, con un máximo de 0,60 m. En las calles de Portales y Sagasta, el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

Se recomienda el empleo de perfiles metálicos y de madera para pintar, pudiendo admitirse en el primer caso tratamientos de la cara externa metálica que no produzcan brillos fuertes ni otro tipo de distorsiones en el ambiente urbano correspondiente.

C. BALCONES.

Se permite el empleo de balcones volados o enrasados con el paramento de fachada en el interior del perímetro del Centro Histórico, tanto a las vías públicas como en los espacios interiores de manzana.

Los vuelos y longitudes de los balcones que se proyecten para la edificación a renovar se acomodarán a los que existan en los edificios antiguos de los espacios públicos o privados respectivos, pudiendo ser aprobados balcones corridos que enlacen varios huecos si fuera solución característica del tramo de calle correspondiente.

El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, con un límite máximo de 0,60 m. salvo en los Muros y Avdas. de Viana y Navarra y calle Once de Junio, en las que el límite será de 1,20 m.

Se conservarán en su situación actual los antepechos de cerrajería anteriores al siglo actual. En caso que se admitiera la demolición de la edificación, será obligada su restitución en la nueva construcción integrados adecuadamente en la composición general y diseño de la fachada. No se admitirá el empleo de elementos antiguos de cerrajería ni repisas o recercados de huecos procedentes de edificios en otro emplazamiento.

Si se proyectara la construcción de nueva cerrajería su calidad y diseño estarán en función de las que tenga la que pueda ser aprovechada y de las soluciones del entorno próximo al edificio, así como de la calidad ambiental general de la escena urbana a que pertenece.

Los diseños no deben ser necesariamente imitativos.

Se prohíbe en todos los casos, el empleo de antepechos de fábrica, salvo en los Muros del Carmen, Cervantes, Francisco de la Mata y Bretón de los Herreros.

D. ALEROS

Se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos, admitiéndose cornisas en las calles características del siglo XIX si existieran soluciones de este tipo en el tramo de calle en que estuviera situada la edificación a construir, y los aleros en el resto del Centro Histórico, con vuelos semejantes a los existentes y condiciones constructivas y de materiales de calidad y características dominantes en el espacio público correspondiente.

E. ESCAPARATES Y VITRINAS.

En los edificios definidos con valores de primero, segundo y tercer orden se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de las plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquellas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionen fábricas o elementos de interés.

En los espacios públicos o áreas donde predominen los valores de conservación se exigirán, en los edificios calificados sin valor especial y en los de nueva construcción, soluciones de escaparates y vitrinas adecuadas a la calidad y composición general de la edificación que conforma la escena urbana.

F. MARQUESINAS.

No se permiten marquesinas en todo el recinto histórico salvo en las Avenidas de Viana y Navarra, Muros de Cervantes, Carmen, Francisco de la Mata y Bretón de los Herreros y calle Once de Junio, donde se admitirán vuelos conforme a lo establecido en el título II capítulo III.

G. TOLDOS.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en el título II capítulo III.

H. ROTULOS COMERCIALES PERPENDICULARES A FACHADA.

No se permitirán en los edificios calificados con valores de primero y segundo orden. Se admiten en la planta baja del resto con vuelo y altura máxima autorizados con carácter general (artículo 2.3.4.).

No se impone limitación alguna de materiales ni color, pero se exigirá una calidad de diseño del soporte y rotulación o figura, acorde con la calidad de los espacios públicos y edificios en que estén situados.

Artº 3.5.16. Rótulos paralelos al plano de fachada.

En edificios calificados con valores de primero o segundo orden sólo se permitirán rótulos de letra suelta y anagramas, enseñas, etc..., con dimensiones adecuadas a la distribución de huecos y macizos de la planta baja, con las mismas condiciones de diseño del artículo anterior. Se podrán admitir en el mismo caso placas de dimensiones de 25 x 25 cms.

En el resto de la edificación podrán aprobarse rótulos sobre soporte distinto de la fábrica de las fachadas con altura no superior a sesenta centímetros situados sobre los dinteles o recercados de los huecos de la planta baja, con calidad de diseño adecuada.

Salvo para los edificios de primero y segundo orden, en las Avenidas de Viana y Navarra, en los Muros de Cervantes, Carmen, Francisco de la Mata y Bretón de los Herreros y en la Calle Once de Junio podrán aprobarse rótulos en las plantas altas de los edificios, que estarán situados en los antepechos de los huecos y serán independientes para cada uno de éstos, con altura no superior a 60 cm.

En estas últimas vías públicas podrán instalarse rótulos de mayores dimensiones que las del párrafo segundo en plantas bajas siempre que no produzcan una gran incidencia sobre la composición general de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

No se admiten en ningún caso rótulos en las paredes de contigüidad (medianeras).

Artº 3.5.17. 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 orden, cuidándose especialmente su situación en todo el recinto interior.

Artº 3.5.18. Entreplantas.

No se permiten entreplantas ni entrepisos salvo en las zonas de Muro de la Mata y soportales de Portales y Plaza del Mercado, en los que deberá mantenerse su carácter actual.

Artº 3.5.19. Escaleras.

Para aquellos edificios en los que se realicen obras tendentes a su conservación, se podrán admitir las dimensiones de escaleras existentes. Las escaleras con valor singular deberán conservarse, y en caso de renovación el peldañado del edificio contiguo se integrará en el nuevo, si es constructivamente posible.

En la zona de actividades intensivas, a efectos de dimensionado de escaleras, regirán las Normas Generales (Artº 2.4.2.).

En el resto de los casos se aplicarán las siguientes anchuras mínimas en cada tramo de escalera:

- Para una vivienda por planta: 0,90 m.
- Para dos viviendas por planta: 1 m.
- Para tres viviendas por planta: 1,10 m.
- Para cuatro viviendas por planta: 1,20 m.

Artº 3.5.20. Ascensores.

No serán obligatorios para aquellos edificios en los que se mantenga la estructura horizontal.

En el resto de los casos, cuando la altura de la acera (medida a eje del portal) y el pavimento de la última planta sea superior a 11,50 m. será obligatoria la instalación de un ascensor. Cuando la última vivienda se desarrolle en duplex,

se contará como pavimento de la misma el correspondiente a la planta más baja.

Artº 3.5.21. 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 aquellas.

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.

Artº 3.5.22. 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 disconformes con el carácter del edificio en el que se interviene.

Artº 3.5.23. Obras de reforma.

En fincas que no estén fuera de Ordenación 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, 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.

Artº 3.5.24. 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.

Los planos de carácter general serán de escala no inferior a 1:100, debiendo 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 expresados para las licencias de obras menores.

Artº 3.5.25. Obras de pintura.

Si las obras a realizar se limitaran a las de pintura, se emplearán tonos de color de gamas suaves que giren entre sienas, salmón, beiges y amarillos rebajados de los que existen múltiples soluciones en todo el casco.

En caso de que bajo las capas de materiales más recientes aparecieran tonos antiguos diferentes de los anteriores se adoptarán éstos previa aprobación por el Ayuntamiento.

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».

Artº 3.5.26. Obras de picado de revestimientos.

No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes mas que en los casos en que exista señal inequívoca de que fué solución antigua.

En el caso 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.

Artº 3.5.27. 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...) sólo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

Artº 3.5.28. 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 llevarán comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejaran, 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 elementos ornamentales imitativos estando a lo que disponga la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico 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 en soluciones puntuales de nueva construcción.

Artº 3.5.29. Renovaciones de solados interiores y escaleras.

Se admitirá la renovación de los solados cuando éstos 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.

Artº 3.5.30. Determinaciones específicas relativas a las Normas de Uso.

Se expresan a continuación aquellas especiales características que deben cumplirse en las distintas zonas del ámbito de estas Ordenanzas del Centro Histórico. En los aspectos no señalados se estará a lo dispuesto por las Generales de la ciudad.

1. Las condiciones de uso y técnicas de las viviendas serán las que con carácter global se establecen en la normativa general, salvo que la necesidad de conservación de las edificaciones impida su cumplimiento.

2. El aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano solo se permite en las edificaciones del perímetro exterior del Centro Histórico. En las zonas de actividades intensivas se tolera en todo tipo de plantas.

3. Se recomienda el uso dotacional tanto público como privado en aquellas parcelas edificables de tamaño superior al habitual en el Centro Histórico, principalmente si están ocupadas por edificios de interés y tipología no adecuada para viviendas. En este caso se procurará que aquellos elementos de interés del edificio (patios, zaguanes, escaleras, etc) sean accesibles al público.

Artº 3.5.31. Catálogo de construcciones de interés.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se consideran incluidos dentro del Catálogo los siguientes edificios:

CALLE	NUMERO
Barriocepo	5, 6, (Iglesia Santiago), 7, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 24, 27, 34, 40, 42, 43, 44, 48, 54, 56, 58, 60.
Bretón de los Herreros	11 (Teatro Bretón)
Boterías	1, 11
Caballerías	37
Cadena	12
Carnicerías	13, 18, 19
Cervantes (Muro del)	1
Cofradía del Pez	1
General Franco	9 (Escuela de Artes y Oficios)
Glorieta Doctor Zubía	1 (Instituto Sagasta)
Herrerías	5, 16, 17, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 39
Marqués de San Nicolás	9, 20, 30 (Iglesia de Palacio), 36, 38, 50, 52 (Traseras a Ruavieja), 58, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 77, 94, 98, 106, 109 (Convento de la Merced), 116, 122, 144, 146, 148, 150, 156.
Martínez Zaporta (plaza)	7, 8
Mercaderes	7
Merced	6
Portales	1, 2 (Antiguo Ayuntamiento), 12, 16, (Catedral), 24
Rodríguez Paterna	6, 8, 10, 12, 18, 24, 25, 29
Ruavieja	4, 6, 9, 14, 16, 19, 22, 24
Sagasta	1 (mercado de Abastos)
San Agustín (calle)	19 (Museo Provincial)
San Agustín (plaza)	1 (Correos y Telégrafos)
San Bartolomé (plaza)	2 (Iglesia de San Bartolomé (Palacio del Marqués de Monasterio), 15
Santiago	3, 5

Asimismo quedan incluidos dentro del Catálogo los siguientes elementos y construcciones:

- Restos del puente romano de Mantible.
- Restos de la calzada romana en Cno. Viejo de Fuenmayor
- Muralla y Cubo del Revellín.
- Fuente de Santiago.
- Puente de Piedra.
- Casetas de arbitrios del Puente de Piedra.
- Puente de Hierro.

Los edificios, elementos y construcciones enumerados deben ser objeto de protección, siéndoles de aplicación los artículos 3.5.2; 3.5.3. y 3.5.4. de las presentes Normas.

CAPITULO VI. ORDENANZA ESPECIAL DE LA C/ PORTALES

Artº 3.6.1. Ambito y alcance.

Queda reducido su ámbito exclusivamente al tramo con soportales. La normativa general es la del capítulo V aunque el cómputo de las alturas y la interpretación de las ordenanzas vienen especificadas por las siguientes normas, basadas en la primitiva Ordenanza Especial de General Mola (hoy calle Portales).

Artº 3.6.2. Ritmos horizontales.

No siendo decisivo para el resultado perseguido el mantenimiento de unos ejes horizontales rígidos, es evidente que un excesivo quiebro o salto entre uno y otro edificio provocaría una impresión de confusión y desorden que es preciso evitar.

En consecuencia se articula una propuesta que señala unas líneas horizontales de forjados (caras inferiores) con un margen de variación para que las pequeñas diferencias resultantes animen la composición y produzcan una vibración justamente perceptible.

En el plano anexo se señalan las alturas correspondientes a cada planta y los márgenes de variación.

En cualquier caso debe garantizarse una altura de piso de 3,00 m. incluido forjado.

Artº 3.6.3. Ritmos verticales.

Los ritmos verticales sí condicionan en gran manera el resultado final por lo que se señalan para cada edificio el número de ejes verticales obligatorios.

En caso de agregación o segregación de parcelas (siempre que sea posible) debe atenderse para fijar el número de ejes al cuadro siguiente:

Ancho de fachada en m.	nº de ejes
Menos de 4,20	1
De 4,20 a 7,80	2
De 7,80 a 10,60	3
De 10,60 a 13,40	4
De 13,40 a 16,60	5
De 16,60 a 20,00	6
De 20,00 a 23,60	7
De 23,60 a 27,40	8

Cuando el nº de ejes verticales es igual o inferior a 3 deben disponerse a una distancia d constante, debiéndose mantener una distancia entre los ejes extremos y las medianeras o esquina superior a $d/2$ e inferior a d .

Cuando el nº de ejes verticales es igual a 4 o más, se pueden adoptar cadencias y distancias distintas entre ejes siempre que entre una y otra cadencia no haya una proporción superior a $3/2$, garantizándose las distancias a medianeras y esquinas aplicándose los criterios anteriores con respecto a la cadencia mayor.

En el caso de soportales, el nº de ejes verticales viene determinado por el número de arcos de soportal existentes, debiendo coincidir los ejes de ambos.

Artº 3.6.4. Huecos y Cuerpos volados.

Las ventanas, balcones y cuerpos volados deben situarse centrados sobre los ejes verticales anteriormente descritos.

1. VENTANAS.

No siendo un elemento dominante la ventana, debe aplicarse en sentido restrictivo, no debiendo sobrepasar el nº de ellas la cuarta parte del nº total de huecos del edificio, excluidos los de planta baja.

La anchura mínima del hueco será 0,90 m. y la máxima 1,20 m.

La altura mínima del hueco será de 1,50 m. y la máxima 1,80 m.

2. BALCONES.

El vuelo máximo permitido es de 0,60 m.

La anchura mínima del hueco será de 0,90 m. y la máxima de 1,50 m.

La altura mínima del hueco será de 2,10 m. no permitiéndose que el límite superior del hueco de balcón quede por

debajo del correspondiente a una ventana del mismo edificio y planta.

Entre el límite superior del hueco y la cara inferior del forjado de la planta siguiente debe quedar un espacio de 30 cms. como mínimo, no permitiéndose por tanto balcones que rasguen por completo la fachada.

Las rejas de los balcones pueden sobresalir hasta 30 cms. de los límites laterales de los huecos, debiéndose recoger la cerrajería de los edificios existentes. En caso de que esto no fuera posible, el diseño de las rejas debe ser similar al existente, prohibiéndose aquellas en que predominen ritmos horizontales. No se permite otro material para éstas rejas que el hierro pintado en negro mate.

Se permiten balcones corridos solo en planta 1ª.

3. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se permiten exclusivamente los tradicionales miradores de madera y hierro forjado compuestos de dos cuerpos. El cuerpo inferior corresponde a un balcón acristalado y el superior a un ensanchamiento sobre la barandilla. En ningún caso la anchura de éste cuerpo superior será mayor de 2,40 m.

Artº 3.6.5. Soportales.

Los soportales existentes entre el nº 17 de la calle Portales y la Plaza de San Agustín se puede dividir en dos tramos en los que predomina un estilo determinado. Un primer tramo es el comprendido entre el nº 17 y la Calle del Capitán Gallarza, y el segundo tramo el comprendido entre ésta y la Plaza de San Agustín. Se permiten entreplantas solo en el tramo primero.

En ambos tramos, la política a seguir ha de ser la de conservación estricta de los existentes conforme al tipo dominante y adaptación de los que se apartan del mismo, en caso de construcción, al tipo unificado de la manzana en que está ubicado.

Las embocaduras laterales de los soportales deben cubrirse asimismo con arco del mismo modelo que la manzana a que pertenezcan, coincidiendo con su eje el eje vertical correspondiente al inicio de esa fachada lateral, debiéndose aplicar al resto de la fachada lateral los mismos criterios definidos para la calle Portales, y siendo el nº de ejes verticales el resultado de la aplicación del cuadro descrito en el apartado 2.

Quedan absolutamente prohibidos los rótulos, anuncios, marquesinas, toldos, etc. sobre cualquiera de las caras de los arcos y pilastras.

Artº 3.6.6. Materiales, texturas, tonos y colores permitidos.

Se permiten y recomiendan los revocos, enfoscados, estucos y pinturas lisos o con textura muy fina en tonos ocres, grises, tierras, y en general de cualquier tono apagado y color caliente, similar a los predominantes en la zona. Se excluye el blanco puro y cualquier otro color muy luminoso.

Se prohíbe el ladrillo caravista.

Se permite la piedra natural en los mismos tonos y colores recomendados, sin juntas resaltadas.

En todos los casos se recomiendan jambeados y recercados.

Todos los proyectos que vengan planteados con materiales no comprendidos entre los anteriores y aquellos que ofrezcan dudas de interpretación, pasarán a informar previo de los Servicios Municipales correspondientes.

Artº 3.6.7. Otros elementos.

1. Aleros.

Es obligatorio el empleo de aleros, recomendándose el tradicional.

2. Carpintería exterior.

De madera, pintada en gama acorde con la fachada y a haces interiores. Otros materiales planteados deben informarlos previamente los Servicios Municipales correspondientes.

3. Cubierta.

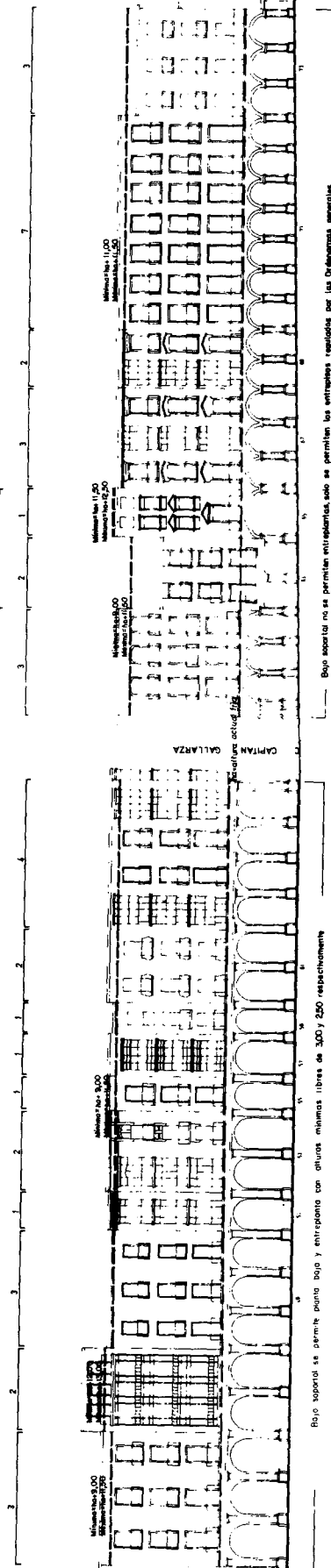
Los canalones y bajantes deben quedar ocultos. Los caballetes deben ser paralelos a fachadas, y teja árabe como elemento de cubrición, prohibiéndose las terrazas.

4. Rótulos, marquesinas, anuncios, toldos, etc.

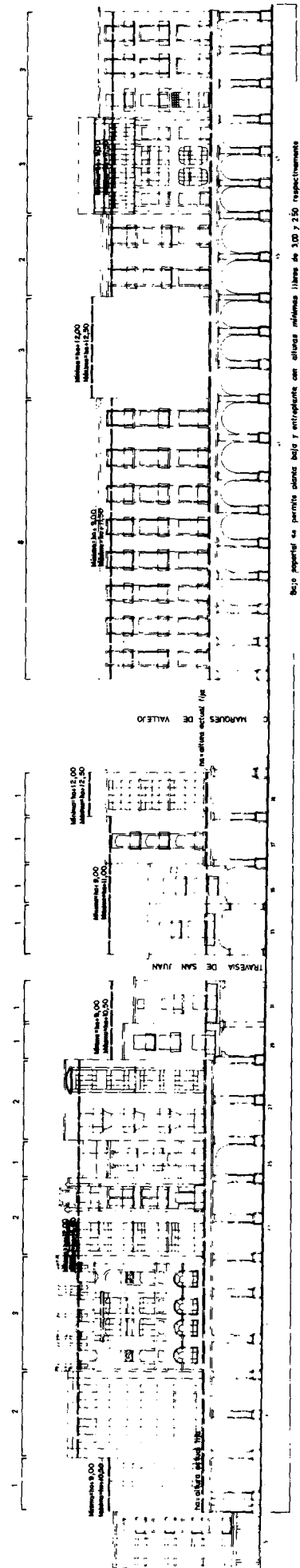
Quedan absolutamente prohibidos en las plantas superiores y en soportales.

En las plantas bajas bajo soportales se permiten rótulos y anuncios adosados a la fachada con un vuelo máximo de 0,20 m.

En caso de divergencia a esta
COT. 4.0225



ORDENANZA ESPECIAL DE CALLE PORTALES
Anexo al Artículo 3.6.2.
Escala= 1:200



ORDENANZA ESPECIAL DE CALLE PORTALES
Anexo al Artículo 3.6.2.
Escala= 1:200

El extremo inferior de estos se hallará por lo menos a 3,00 m. del nivel de la acera.

En las plantas bajas sin soportal se estará a lo dispuesto para el resto del Centro Histórico.

CAPITULO VII. UNIDADES DE ACTUACION

Artº 3.7.1. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones del Plan General respecto de aquellas áreas en las que se han delimitado Unidades de Actuación.

Se han señalado aquellas en las que, en circunstancias normales, se aprecian dificultades para su ejecución mediante la correcta aplicación del Artº 40 del Reglamento de Gestión, mecanismo que se propone para el resto del suelo urbano, es decir para la mayor parte del mismo.

Esta apreciación del Planeamiento General no excluye la delimitación de Unidades de Actuación utilizando las posibilidades que, al respecto, instrumenta el Artº 118 de la Ley del Suelo.

Artº 3.7.2. Regulación detallada de las Unidades de Actuación.

U.1. MONTE DE LAS BODEGAS (EL CORTIJO).

Deberá procederse al levantamiento topográfico preciso de la zona, con las propiedades, calados de bodegas, etc.

Se redactará y aprobará un Estudio de Detalle previamente a la concesión de licencias en el que se señalen las alineaciones y volúmenes, teniendo las siguientes limitaciones:

1. Del eje de la carretera ha de señalarse una distancia mínima de 8 m. salvo edificaciones existentes en que podrá ser de hasta 5 m.

2. La altura máxima sobre cualquier punto de la rasante ha de ser inferior a 4 m., salvo edificaciones existentes que se recogerán.

3. Los usos permitidos serán los correspondientes a bodegas, así como otros usos complementarios, excluyéndose la vivienda, salvo las existentes, que se consolidarán.

4. No deberá quedar ninguna parcela sin acceso desde una vía pública de, al menos, 5 m. de anchura.

5. Podrán tolerarse los calados bajo vías públicas haciendo expresa mención de su preexistencia.

U.2. PARQUE DEL EBRO.

Se delimita el ámbito al que alcanza el parque de la margen derecha del Ebro, para el que se señala el sistema de expropiación.

U.3. ZONA INTENDENCIA-EXCUEVAS.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a su ejecución mediante el sistema de cooperación.

U.4. ZONA DE LA CARRETERA DEL CRISTO.

Comprende la zona tres parcelas dotacionales públicas y un parque.

Dados los usos públicos de la zona se elige el sistema de expropiación.

U.5. CUARTELES.

La delimitación gráfica contiene, en realidad, dos sub-unidades de actuación.

U.5.1. La comprendida entre la C/ Comandancia, Sagastuy, Plaza del Alferez Provisional, Portales y Once de Junio. En esta sub-unidad se elige el sistema de expropiación, pudiendo exceptuarse de la misma el edificio de Once de Junio, 11 tal y como viene reflejado en planos.

U.5.2. Comprende el resto de la Unidad, que comprende instalaciones militares. En esta sub-unidad habrá de procederse a la realización de un Convenio entre Ayuntamiento y Ministerio de Defensa en el que se regulen el momento y las condiciones de la ejecución del Plan; en cualquier caso el plazo de ejecución no ha de ser superior a los ocho años de vigencia del programa de actuación.

Respecto de la Unidad de Actuación en su conjunto podrán variarse mediante Estudio de Detalle el trazado del viario, la situación de los aparcamientos y de las zonas verdes, sin disminuir las superficies destinadas a uso y dominio pú-

blico, así como tampoco aumentar la edificabilidad ni convertir en usos privados las dotaciones públicas previstas.

U.6. C/ MANRESA.

Previamente a la concesión de licencias deberá procederse a la ejecución de la unidad de actuación por el sistema de compensación, o el mútuo acuerdo de los propietarios afectados bajo la forma privada o pública que garantice el equitativo reparto de cargas y beneficios.

U.7. PARROQUIA DEL SALVADOR DE YAGUE.

Para la concesión de la licencia se exigirá previamente Estudio de Detalle que concrete la ubicación dentro de la Unidad de Actuación de la volumetría siguiente:

— Viviendas y locales: 2.700 m2 construidos sobre rasante como máximo.

— Complejo parroquial: 600 m2 construidos sobre rasante como máximo.

— La altura máxima se establece en 15 m.

— Podrá disponerse como complejo parroquial parte de los 2.700 m2 destinados a viviendas y locales, pero no al contrario.

U.8. C/ LABRADORES-SOMOSIERRA.

Solares y edificaciones afectadas por la nueva alineación de la calle Somosierra en el tramo Chile-Labradores. Se propone el sistema de cooperación.

U.9. C/ SOMOSIERRA.

Solares y edificaciones afectadas por la apertura de la C/ Somosierra. Se propone el sistema de cooperación.

U.10. C/ SENADO Y DOCE LIGERO.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a la reparcelación o compensación de la Unidad.

U.11. PINO Y AMORENA-DUQUES DE NAJERA.

Previamente a la concesión de licencias se procederá a la reparcelación de la unidad, que podrá ser en metálico. Alternativamente, expropiación de las áreas y solares aún no construidos repercutiendo en contribuciones especiales sobre el resto de la Unidad de Actuación.

U.12. C/ TORRECILLAS.

Se propone el sistema de expropiación para los solares afectados por la apertura-ensanchamiento de la C/ Torrecillas, en Varea.

U.13. ZONA DE YACIMIENTOS EN VAREA.

El procedimiento para la obtención de licencias y construcción tendrá en esta zona las siguientes particularidades:

— Debe notificarse el comienzo de las obras con tres meses de antelación como mínimo a fin de proceder a las excavaciones de urgencia necesarias.

— La excavación no podrá ser realizada por medios mecánicos sin el permiso del facultativo que se nombre al efecto por los organismos competentes en excavaciones arqueológicas.

— En el supuesto de hallazgo de restos que convenga conservar, deberá elevarse la edificación sobre pilares a una altura no inferior a 1,50 sobre rasante, debiéndose disponer los cerramientos apropiados a fin de evitar el daño o deterioro de las superficies así cubiertas. En este supuesto, podrán construirse el número de plantas inicialmente previsto por encima de los restos; así por ejemplo, donde se señala inicialmente B + 3, podrán construirse por encima de la planta diáfana que comprenda los restos cuatro plantas de vivienda.

U.14. LA ESTRELLA

Previa o simultáneamente a la concesión de la Licencia, deberán cederse al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos afectados de uso y dominio públicos. Estará obligado el propietario a la urbanización de una franja de 12 m. al Este del edificio y de las zonas situadas al Norte y al Sur. Podrá dejarse sin urbanizar a su costa la porción de finca situada más hacia el Este de la citada franja.

U.15. DOCE LIGERO-C/ CONGRESO.

La unidad delimitada comprende edificios que resultan afectados por la apertura de la C/ del Congreso, proponiéndose para su ejecución el sistema de expropiación.

U.16. CAMINO DE MADRE DE DIOS.

La unidad delimitada comprende terrenos y edificios que resultan afectados por el viario, zonas verdes y dotaciones previstas en el Plan, fijándose el sistema de expropiación para su ejecución.

U.17. EL CUBO.

Al igual que en el caso anterior se señala el sistema de expropiación.

U.18. REY PASTOR-PEREZ GALDOS.

Para obtener los terrenos necesarios a la nueva plaza planteada en el cruce de la C/ Rey Pastor y Pérez Galdós, se señala el sistema de expropiación.

U.19. REY PASTOR-SOMOSIERRA.

Para obtener los terrenos necesarios a la nueva plaza planteada en el cruce de la C/ Rey Pastor y Somosierra, se señala el sistema de expropiación.

U.20. RIO CAVA.

Previamente a la concesión de licencias deberá procederse a la ejecución de la unidad de actuación por el sistema de compensación, o el mutuo acuerdo de los dos propietarios afectados bajo la forma privada o pública que garantice el equitativo reparto de cargas y beneficios.

Igualmente, de forma previa o simultánea a las licencias, deberá procederse a la urbanización total del área afectada, pudiéndose ejecutar el proyecto de urbanización aprobado, con las variantes que se derivan de las modificaciones de trazado y las de detalle que se estimen necesarias, mediante las fases completas que autorice el Ayuntamiento garantizando la ejecución del resto.

U.21. SOMIERES ACEDO.

Necesarios los terrenos para viales y dotaciones, se propone el sistema de expropiación.

U.22. TACON DE MADRE DE DIOS.

Previamente a la concesión de licencias deberá procederse a realizar las operaciones jurídicas complementarias precisas para poder ajustar la compensación del sector a la nueva ordenación.

Igualmente, de forma previa o simultánea a las licencias, deberá procederse a la urbanización total del área afectada, pudiéndose ejecutar el proyecto de urbanización aprobado, con las variantes que se derivan de las modificaciones de trazado y las de detalle que se estimen necesarias, mediante las fases completas que autorice el Ayuntamiento, garantizando la ejecución del resto.

U.23. CANTABRIA I.

De forma previa o simultánea a la obtención de licencias se procederá a la ejecución de la urbanización de la Unidad, debiéndose presentar un Proyecto de Urbanización completo de la misma.

U.24. SAN LAZARO.

Siendo necesario ocupar los terrenos y edificaciones para la ejecución del viario del área y el sistema general de espacios libres previsto en el Plan, se señala el sistema de expropiación.

U.25. SAN FELICES.

Solares y edificaciones afectadas por el trazado de la C/ San Felices. Sistema elegido: expropiación.

U.26. CARRETIL.

Previamente a la obtención de la licencia se deberá proceder a la ejecución de la unidad de actuación por el sistema de compensación o subsidiariamente por el de cooperación, así como urbanizarla previamente o simultáneamente con la obtención de las licencias.

U.27. YAGUE.

De forma previa o simultánea a la obtención de licencias se procederá a la ejecución de la urbanización de la Unidad, debiéndose presentar un Proyecto de Urbanización completo de la misma.

U.28. CANTABRIA II.

De forma previa a la obtención de licencias, se procederá a la ejecución de las obras de empalme del viario existente con circunvalación Este, puente sobre la misma y acabado de la urbanización existente.

U.29. CABALLERO DE LA ROSA.

Para completar la manzana dotacional se señala para el solar en cuestión el sistema de expropiación.

U.30. EIBAR-PAULA MONTALT.

De forma previa o simultánea a la obtención de las licencias se procederá a la urbanización global de la Unidad

U.31. CARRETERA DE SORIA.

De forma previa o simultánea a la obtención de las licencias se procederá a la urbanización global de la Unidad

U.32. C/ TORRECILLAS (VAREA).

Previamente a la concesión de licencia, se procederá a la permuta del solar privado existente por uno equivalente de propiedad municipal.

TITULO IV. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artº 4.1.1. Elementos del suelo urbanizable programado.

Se consideran como elementos constituyentes del suelo urbanizable programado los siguientes:

1. Sectores o áreas de usos y nivel de intensidad homogéneos previstos para ser establecidos por el Programa.
2. Sistemas generales o infraestructuras básicas al servicio de toda la población y previstos para ser establecidos por el Programa.

Quedan señalados en el juego de planos «Clasificación de Suelo» a escala 1:5.000.

Artº 4.1.2. Sectores.

Constituyen la unidad de planeamiento.

Su ubicación y límites vienen definidos por el juego de planos «Sectores de Planeamiento».

Artº 4.1.3. Características de los sectores.

Para cada sector se define:

1. Código de identificación, compuesto de las iniciales del uso dominante (R: residencial, I: industrial, INS: institucional) y una cifra.
2. 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.
3. Superficie, S, expresada en Hectáreas con una cifra decimal. Será esta superficie la que se emplee a efectos de cálculo de la edificabilidad total del sector y del número máximo de viviendas permitido. Aunque posibles mediciones posteriores precisen con mayor exactitud las dimensiones del sector, éstas no supondrán variaciones de las características definidas, excepto para diferencias superiores a $\pm 0,5$ Has.

4. Uso dominante, U.

5. Edificabilidad, E, expresada en m²t, y que supone la superficie de techo edificable del total de construcciones del sector (computadas como se establece en el Título I capítulo I Sección 2ª). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 30% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

6. Densidad, D, expresada en viviendas por Hectárea (Solo para sectores residenciales). Tiene el carácter de tope máximo, admitiéndose reducciones de hasta el 10% en la redacción del Plan Parcial correspondiente.

Artº 4.1.4. Símbolos y notaciones.

Se deben interpretar como mandatos vinculantes a los redactores del planeamiento parcial:

1. Los límites de los sectores se determinan mediante el grafismo (1). Coinciden con elementos naturales, sistemas generales de comunicación, situaciones de planeamiento existentes (sectores del Plan Comarcal) y límites de propiedad o administrativos.

Como criterio general se ha tomado como límite el eje en elementos lineales de escasa anchura (caminos, acequias...) cuando éstos constituyen separación entre dos sectores. En los casos de contacto con suelo no urbanizable, el límite lo constituye normalmente el borde del elemento quedando éste fuera del sector. Cuando está definido por un sistema general existente, se ha tomado como límite la línea de separación entre propiedades privadas y la pública del sistema general.

2. Las distintas zonas en las que se divide el sector se delimitan mediante el grafismo (2).

Para cada sector se adjunta un cuadro de características (3), resumen de las indicadas en el artículo 4.1.3.

3. Se establecen bandas de reserva para permitir la posterior ejecución de obras de infraestructura o bien defender elementos ya existentes como conducciones generales de agua, líneas eléctricas, etc. se indica con el grafismo (4).

Los Planes Parciales correspondientes deberán mantener libres de edificación dichos terrenos. En las reservas para viales, deberán establecer en ellos la infraestructura viaria intersectorial que se les vincule.

Los sobrantes que no se utilicen a tales efectos, se destinarán a viario propio del sector, aparcamientos públicos, espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas o dotaciones escolares y deportivas públicas.

A los mismos usos podrán destinarse las reservas en el resto de los casos, siempre que no suponga un detrimento en el mantenimiento del elemento a defender ni entre en conflicto éste con los usos por peligrosidad u otras razones.

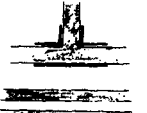
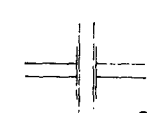
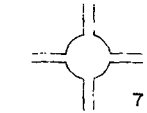
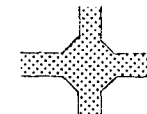
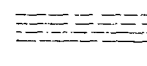
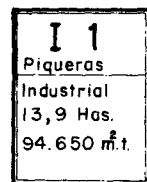
4. La infraestructura viaria intersectorial antes referida se indica de la forma (5).

5. La superficie reservada para enlaces (6), tiene las mismas características que las expresadas como reservas para viales. El grafismo (7) indica que en ellas se deberán ejecutar intersecciones de vías con los estándares que correspondan al desarrollo previsible.

La indicación (8) se debe interpretar como que obligatoriamente el cruce se resolverá a distinto nivel.

Se expresan con el grafismo (9) los frentes de vías con prohibición de accesos rodados, no permitiéndose en esos tramos la conexión con viales internos de los Planes Parciales. Se recomiendan dichas conexiones con la indicación (10).

Si parte de la superficie del sector se considera sistema general, se señala con la trama (11).



Artº 4.1.5. Uso dominante.

Para cada sector se establece un uso dominante.

Además del uso dominante, se distinguirán: las posibles variantes del mismo, los compatibles, los complementarios y las reservas obligatorias.

Se entiende como uso dominante:

Para sectores residenciales, el de vivienda unifamiliar o colectiva.

Para sectores industriales, la industria de cualquier tipo y los talleres.

Para sectores institucionales, aquellas actividades no transformadoras al servicio de la ciudad que se especifican en la tabla de compatibilidad de usos como compatibles.

Se entienden como variantes del uso dominante:

Para sectores residenciales: las residencias de estudiantes, ancianos, infantiles, juveniles, de subnormales, albergues, hoteles, moteles, pensiones y casas de huéspedes.

Se establecen para tales usos una equivalencia de 110

m2t = una vivienda a efectos del cómputo de número máximo de viviendas.

Para sectores industriales: naves de almacenamiento en general, cocheras-hangares, estaciones terminales de intercambio, mercados de exposición y venta y otros afines.

Artº 4.1.6. Usos compatibles con el dominante.

Se entienden como compatibles con el dominante aquellas actividades que no suponen un conflicto con la planteada como dominante y por lo tanto se tolera su existencia. Se enumeran en la tabla de compatibilidad de usos.

Artº 4.1.7. Usos complementarios.

Son aquellos que no siendo los dominantes del sector son convenientes o necesarios para su normal desarrollo:

Se consideran como tales:

— Para sectores residenciales: Los de comercio directo al público, excepto los superiores a 1.000 m2t, bancos, oficinas comerciales, servicios profesionales y técnicos, los de enseñanza, sanitarios, clubs, salas de baile, cines y teatros, restaurantes y bares, centros culturales, deportivos, centros parroquiales, estaciones de servicio, edificios de aparcamientos públicos. (Salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

— Para sectores industriales y de servicios públicos: Las instalaciones deportivas, las viviendas de guarda (salvo en la medida en que deban constituirse como reservas obligatorias).

Artº 4.1.8. Reservas obligatorias.

Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales, y concretadas en el anexo a este último.

Artº 4.1.9. Edificabilidad.

Se adjudica a cada sector una edificabilidad máxima en metros cuadrados, que se debe interpretar como suma de las superficies de techo edificable de la totalidad de construcciones del sector.

la edificabilidad a computar será:

1. Lo construido como uso dominante.

2. Lo construido como variante del uso dominante que no esté incluido en otro grupo, (p. ej.: reserva obligatoria).

3. Los usos compatibles con el dominante.

4. Los usos complementarios, afectados por un coeficiente 0,5 excepto los que se planteen como gestión pública, que quedarán afectados por un coeficiente 0,2.

5. La edificabilidad de las dotaciones de reserva obligatoria no computará, a excepción hecha de las que no sean de cesión, que computarán en lo que sobrepasen los módulos mínimos. Quedarán afectadas por un coeficiente 0,2 aquellas que sean de gestión pública y por un coeficiente 0,5 las que sean de gestión privada.

Artº 4.1.10. Altura máxima en sectores residenciales.

En sectores con densidad igual a 75 viviendas por hectárea la altura de cornisa máxima será de 28 m.

En los casos en que por conveniencia de la Administración se efectúen extraordinarias cesiones de suelo destinadas a viales, espacios libres y dotaciones complementarias y como consecuencia de ello sea imposible cumplir con la normativa, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá permitir la concentración volumétrica parcial en edificios-torre de hasta 40 m. de altura de cornisa.

En los sectores con densidades iguales o menores a 60 viviendas por hectárea la altura máxima será de 28 m. en edificios-torre y de 22 m. en el resto de los edificios.

Se considera edificio-torre todo aquel que con un sólo núcleo de comunicaciones verticales se configure como un edificio claramente aislado del resto o, en todo caso, teniendo un reducido contacto en planta con otros edificios, se distinga de éstos por un número de plantas igual o superior a tres.

Artº 4.1.11. Altura máxima en sectores industriales.

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

Para pabellones y hangares, cubiertos, etc. se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

Artº 4.1.12. Altura en sectores institucionales.

Se aplicará la misma normativa que la correspondiente a los sectores industriales o residenciales, en función de que se trate de servicios públicos u otros tipos de institucional respectivamente.

Artº 4.1.13. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable programado.

SECTOR SUR (R.1.)

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 129,3 Has.

Zonas: 2

Ks. (Coeficiente de sector): 0,72

Edificabilidad total: 475.200 m²t

Número máximo de viviendas: 2.376.

— Zona 1

La constituyen las partes del sector no afectadas por sistemas generales:

Superficie: 118,8 Has.

Edificabilidad: 0,4 m²t/m²s

Densidad: 20 viviendas/Has.

Kz (coeficiente de zona): 1

— Zona 2

La constituyen los sistemas generales del sector.

Superficie: 10,46 Has.

Edificabilidad: 0

El coeficiente del sector se ha calculado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 4.2.2. adjudicándose a Ka, Kb, Kc, Kd, y Ke, los siguientes valores:

Ka = 1 (grado tercero)

Kb = 0,80 (grado segundo)

Kc = 1 (grado tercero)

Kd = 0,9 (grado segundo)

Ke = 1 (grado tercero)

— La redacción del planeamiento parcial de la totalidad del sector se realizará por iniciativa municipal.

— Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad y con las edificaciones existentes en zonas limítrofes.

— Se canalizarán bajo tierra las líneas de alta existentes, con las tolerancias expresadas en el artículo 3.3.18.

— Se procurará reducir el costo final de urbanización, mediante la adopción de soluciones ajustadas a la distinta jerarquía de los espacios y vías públicos.

SECTOR PIQUERAS (I. 1)

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 13,91 Has.

Zonas: 2

Ks (coeficiente de sector): 0,54

Edificabilidad total: 94.650 m²t

— Zona 1

La constituyen las partes del sector no afectadas por sistemas generales.

Superficie: 13,52 Has.

Edificabilidad: 0,7 m²t/m²s

Kz (coeficiente de zona): 0,7

— Zona 2

La constituyen los sistemas generales del sector.

Superficie: 0,39 Has.

Edificabilidad: 0

— El coeficiente de sector se ha calculado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 4.2.2., adjudicándose a Ka, Kb, Kc, Kd, y Ke los siguientes valores:

Ka = 1 (grado tercero)

Kb = 0,80 (grado segundo)

Kc = 0,9 (grado segundo)

Kd = 0,75 (grado primero)

Ke = 1 (grado tercero)

— La redacción del planeamiento parcial de la totalidad del sector se realizará por iniciativa particular.

— El sector se considera indivisible en otros, debiendo por lo tanto quedar afectado por un único Plan Parcial.

— Se propone para la totalidad de polígonos de actuación del sector el sistema de compensación para su ejecución.

— Se atenderá principalmente al régimen a aplicar a las industrias existentes.

— Se deberá asimismo procurar mantener los edificios y usos no industriales existentes junto a Carretera de Villamediana, integrándolos en la nueva ordenación.

CAPITULO II. APROVECHAMIENTO MEDIO

Artº 4.2.1. Cálculo del coeficiente de zona. Kz.

En función del valor relativo del uso dominante en la zona, se establecen los siguientes coeficientes:

RESIDENCIAL A

(Zonas residenciales de baja densidad, superficie media de viviendas media-alta, tipo vivienda previsible como dominante, libre).....1

RESIDENCIAL B

(Zonas residenciales de densidad media o alta, superficie media de viviendas media-baja, tipo de vivienda previsible como dominante, protegida).....0,9

INDUSTRIAL.....0,7

INSTITUCIONAL.....0,6

Artº 4.2.2. Cálculo del coeficiente de sector Ks.

El coeficiente de sector se plantea como producto de distintos coeficientes en función de diversos aspectos que dificultan o facilitan el proceso de urbanización en cada sector, contemplando asimismo tres grados de dificultad para cada aspecto.

Las circunstancias contempladas para el cálculo del coeficiente son:

A. Construcciones y usos a imponer o mantener. Se valora según este concepto la obligatoriedad de mantener algún uso o edificio existente en el territorio a urbanizar, o bien la obligatoriedad de establecer algún edificio o uso específico diferente al dominante en el sector.

B. Construcciones y usos a eliminar.

Se valora según este concepto el grado de dificultad de la urbanización en función de indemnizaciones por derribos y valor de la ejecución material de los mismos, así como traslados de actividades, indemnizaciones por arrendamientos, aparcerías, etc.

C. Ubicación.

En este concepto se incluyen circunstancias como centralidad, ubicación respecto a los sistemas generales, etc. que adjudiquen un valor relativo al sector por su situación.

D. Dificultad de las obras de urbanización.

Se refiere este concepto a la mayor o menor carga del sector en cuanto a infraestructuras a realizar, bien por dificultades intrínsecas del territorio, bien por condiciones impuestas por el Plan General.

E. Dificultad de las obras de edificación.

Se valora la influencia que sobre el sector tienen sus condiciones para la edificación, en aspectos como dificultades de cimentación, desmontes, etc.

Para cada uno de estos conceptos se tienen en cuenta tres grados, con los valores de la siguiente tabla, suponiendo el primer grado el de máxima dificultad.

	GRADO PRIMERO	GRADO SEGUNDO	GRADO TERCERO
A	0,90	0,95	1
B	0,75	0,80	1
C	0,85	0,90	1
D	0,75	0,90	1
E	0,90	0,95	1

Las diferencias en las gamas de grados está motivada por el diferente valor relativo de los cinco conceptos manejados.

Para cada sector, se señala el grado considerado para cada concepto obteniendo de esta forma cinco valores Ka, Kb, Kc, Kd y Ke.

El coeficiente de sector se obtendrá mediante el producto de los cinco anteriores:

$$K_s = K_a \cdot K_b \cdot K_c \cdot K_d \cdot K_e$$

Artº 4.2.3. **Cálculo del coeficiente de homogeneización de zona Kh.**

El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtiene multiplicando el coeficiente de zona, Kz por el del sector correspondiente, Ks.

$$K_h = K_z \times K_s$$

Artº 4.2.4. **Aprovechamiento de zona Az.**

El aprovechamiento de zona es el resultado de multiplicar su superficie en hectáreas por la edificabilidad correspondiente expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de homogeneización de zona Kh.

$$A_z = \text{Superficie zona} \times \text{edificabilidad} \times K_h$$

Artº 4.2.5. **Aprovechamiento del sector As.**

El aprovechamiento de un sector es la suma de los aprovechamientos que corresponden a todas las zonas en él incluidas.

$$A_s = \sum A_z$$

Artº 4.2.6. **Aprovechamiento Medio de cada Sector Ams.**

El aprovechamiento medio de cada sector se obtiene dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector.

$$A_{ms} = \frac{A_s}{\text{Superficie Sector}}$$

Artº 4.2.7. **Aprovechamiento del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio Amp.**

Lo constituye la suma de los aprovechamientos de los sectores en que se divide dicho suelo.

$$A_{mp} = \sum A_s$$

Artº 4.2.8. **Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio Amup.**

Se obtiene dividiendo su aprovechamiento (Aup) por la superficie total del suelo programado para dicho cuatrienio.

$$A_{mup} = \frac{A_{up}}{\text{Superficie suelo up cuatrienio}}$$

Artº 4.2.9. **Tablas de cálculo del aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable programado es de 0,26392. Para su cálculo se han manejado los criterios expuestos en los artículos anteriores al suelo que se programa, y se expresa en la tabla adjunta. Hay que destacar las siguientes particularidades:

— Al no programarse ningún nuevo sector en el primer cuatrienio (además de los considerados en ejecución) el cálculo se limita al segundo cuatrienio, coincidiendo por lo tanto el aprovechamiento de éste con el de la totalidad del suelo urbanizable programado.

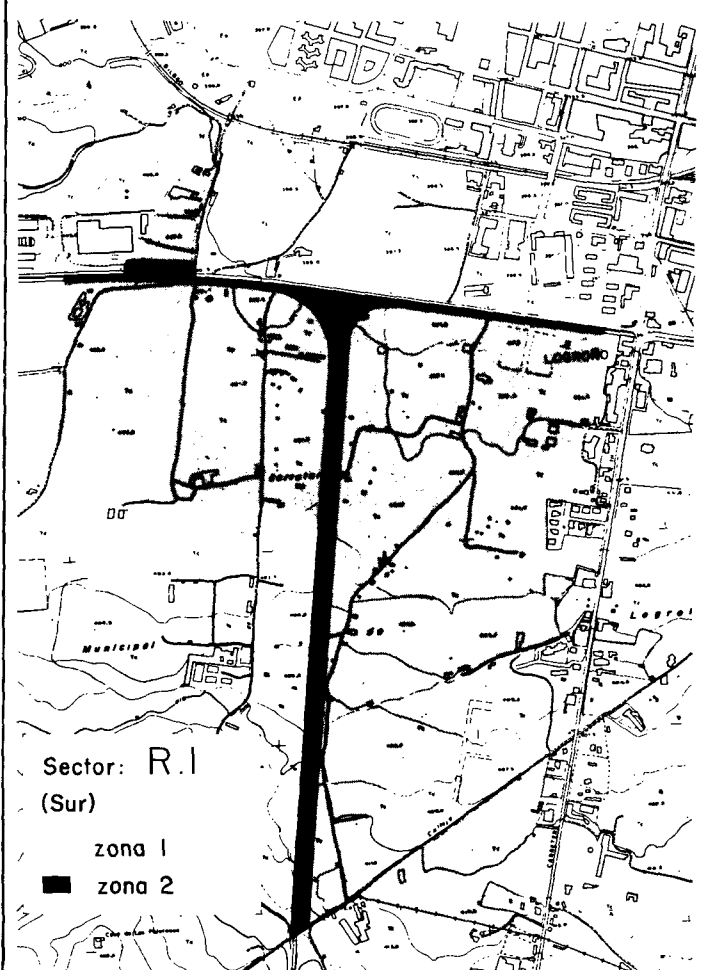
— Al incluir en los sectores parte de los sistemas generales, se ha considerado que éstos constituyen una zona específica cuyo Kz es 0. Los sectores que se proponen están constituidos por lo tanto cada uno de ellos por dos zonas, los sistemas generales (zona 2) y el resto del sector (zona 1).

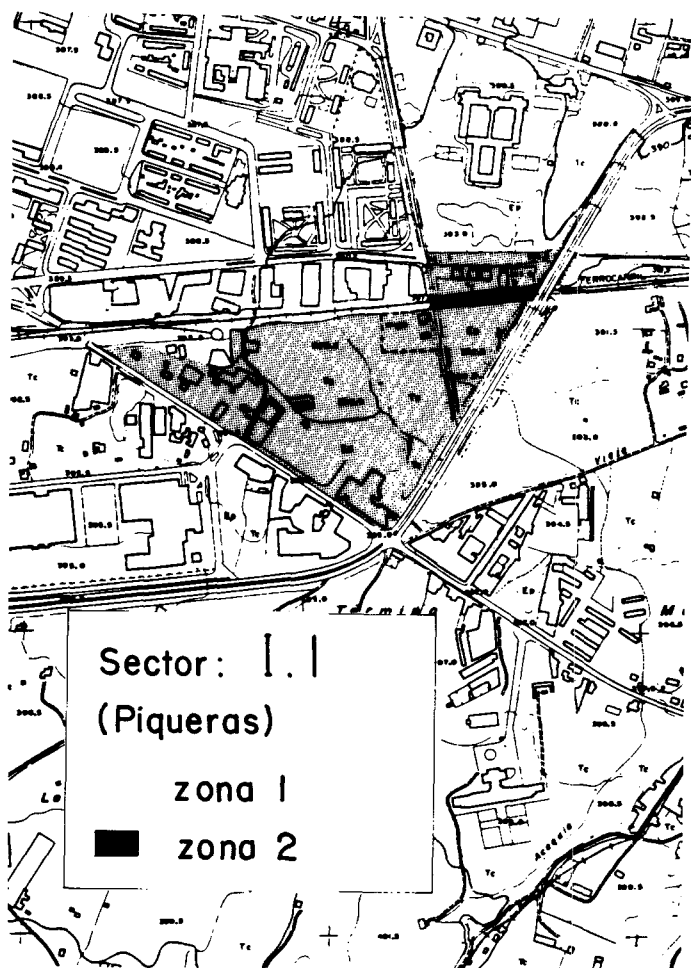
— Para expresar la desviación del aprovechamiento de cada sector respecto al medio del suelo urbanizable, se expresa porcentualmente en la última columna, calculándose mediante la operación.

$$\frac{100 (\text{Aprov. medio sector} - \text{Aprov. medio suelo urbanizable pro.})}{\text{Aprov. medio sector}}$$

— El cálculo de los coeficientes para cada sector se expresa en el artículo 4.1.13.

SECTOR	SUR			PIQUERAS			Total suelo urba. prog.
	ZONA	1	2	Total	1	2	Total
Uso Dominante	Residencial		S.G.		Indus. trial	S G	
Superficie (Has)		118,8	10,5	129,3	13,5	0,4	13,9
Edificabilidad (m2t/m2s)		0,4	0		0,7	0	
Densidad (Viv/Ha)		20					
Kz (Coef. zona)		1	0		0,7	0	
Ks (coef. sector)		0,72	0,72		0,54	0,54	
Kh (coef homogeinización)		0,72	0		0,378	0	
Az (Aprov. zona)		34,2144	0		3,5718	0	
As (aprov. sector)				34,2144			3,5718
Ams (Aprov. medio del sector)				0,2646			0,25696
Exceso de aprovechamiento del sector %				+0,28			-2,6





CAPITULO III. CONTROL INTENSIDAD USOS COMPATIBLES

Artº 4.3.1. Alcance.

Para evitar disfunciones en el planeamiento, se establece una normativa tendente a limitar los usos no dominantes expuestos con anterioridad, 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 Ordenanzas Generales referente a ubicación de los usos.

Artº 4.3.2. Limitaciones en sectores residenciales.

USO DOMINANTE.

En el uso dominante (vivienda unifamiliar o colectiva) 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.

VARIANTES AL USO DOMINANTE.

Las variantes al uso dominante no supondrán un porcentaje superior al 10% de la edificabilidad total. No se considerarán a estos efectos como variantes del uso dominante las que estén incluidas como reservas obligatorias.

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 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.

Artº 4.3.3. Limitaciones en sectores 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.

VARIANTES AL USO DOMINANTE.

No hay limitación para las variantes del uso dominante.

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 sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.4. Limitaciones en sectores institucionales.

USOS DOMINANTES.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamientos al aire libre o cubiertos, instalaciones complementarias, etc. siempre proporcionadas y vinculadas al uso dominante.

USOS COMPATIBLES CON LOS DOMINANTES.

Los usos compatibles con el dominante no supondrán una ocupación de superficie superior al 10% 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 sólo se permitirán en razón de una por parcela, y vinculadas a ellas. Para parcelas superiores a 2.000 m² se podrán permitir dos viviendas.

Artº 4.3.5. 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 supervisado 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 del correspondiente polígono de actuación.

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 con los criterios ya expuestos en función de ser considerado como uso dominante, compatible con el mismo, complementario o dotación pública de reserva.

Para las líneas existentes de alta tensión se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.18.

CAPITULO IV. NORMAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES PARCIALES

Artº 4.4.1. Estado actual. Información.

1. En los planos de estado actual se definirán los límites del sector, que serán mero desarrollo de los establecidos en el juego de planos dedicado al suelo urbanizable programado, de acuerdo con los criterios del artículo 4.1.4. de este título.

Dicha delimitación deberá ser supervisada por el Ayuntamiento, que se pronunciará en casos de límites dudosos. En cuanto al cálculo de superficies, se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 4.1.3. de este título.

2. En caso de realizarse el levantamiento topográfico por coordenadas, se tendrá en cuenta la existencia de una red básica para el municipio (sistema UTM) a la que se hará referencia.

3. Se señalarán los elementos de interés, indicados o no desde el Plan General, incluyendo en este concepto todo el arbolado y elementos vegetales de valor, edificios, cercas, pozos, etc.

A la información gráfica se añadirá una descripción de los elementos y su interés.

Artº 4.4.2. Determinación de las titularidades de los terrenos.

El Plan Parcial delimitará con precisión los elementos públicos y privados, definiendo:

1. Zonas y elementos de carácter público, que estarán constituidas por:

A. Sistema viario y aparcamientos públicos a él vinculados.

B. Sistema de espacios libres de dominio y uso público, que como mínimo será el establecido en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

C. Parcelas correspondientes a centros de educación preescolar, guardería, EGB y BUP, así como parques deportivos y equipamiento social, que como mínimo serán los establecidos en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2. Zonas y elementos de carácter privado, que podrán estar constituidas por:

A. Parcelas destinadas al uso dominante.

B. Parcelas destinadas a otros usos compatibles y complementarios del dominante,

C. Reservas dotacionales,

3. Situaciones de dominio privado afectas por un uso público servidumbres etc,

Artº 4.4.3. Parcelación

Excepto para los espacios libres de uso y dominio público y los viales del mismo carácter, el Plan Parcial dividirá el territorio en parcelas, para las que definirá con precisión su superficie y condiciones de edificación.

Las parcelas deberán cumplir con las siguientes características:

1. Disponer por lo menos en uno de sus frentes de acceso público rodado.

2. Recaer directamente a los sistemas de abastecimiento y evacuación de agua del Plan Parcial.

3. La organización interior de la edificación será tal que todo edificio independiente que se instale en la parcela cuente con una posibilidad de acceso rodado que cumpla con la normativa existente para protección de incendios y que acometa a por lo menos una de sus entradas.

Artº 4.4.4. 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, de recreo y de expansión deberán ser objeto de 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 las Unidades Técnicas 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 (kioscos

de bebidas, periódicos o música, aseos, guarda de material de mantenimiento, porches, etc.) siempre en proporción inferior al 5% de la superficie total de la zona, y altura no superior a la baja.

Artº 4.4.5. 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 las Unidades Técnicas Municipales.

Artº 4.4.6. Plan de Etapas.

El Plan de Etapas deberá ajustarse a las previsiones del Programa.

No deberá entrar en conflicto con los criterios de equidad a tener en cuenta en la división poligonal en cuanto a aprovechamiento y cargas, ni con la lógica gestión de dichos polígonos de actuación.

Artº 4.4.7. Polígonos de Actuación.

La división de un Plan Parcial en polígonos de actuación se deberá hacer teniendo en cuenta los criterios de distribución equitativa expresados en el Artº 117 de la L.S. y el 36 del R.G.º.

A estos efectos, a la hora de justificar la semejanza de aprovechamiento entre polígonos, se aplicará un mecanismo de asignación de coeficientes igual al empleo para la determinación del aprovechamiento de los sectores en el presente documento, teniendo en cuenta las diferencias de cargas en cuanto a infraestructuras, edificación a derribar, etc. entre los polígonos.

Artº 4.4.8. Ordenanzas.

Las ordenanzas del Plan Parcial deberán remitirse a las generales incluidas en este documento en los aspectos regulados por éstas. Cualquier variación deberá ser debidamente justificada y podrá ser rechazada por el Ayuntamiento.

Artº 4.4.9. Régimen transitorio.

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, las condiciones para edificar o levantar otras instalaciones en el suelo urbanizable programado son las expresadas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

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.

Artº 4.4.10. Cambios de titularidad.

Los propietarios afectados por Planes Parciales aprobados deberán comunicar al Ayuntamiento los posibles cambios de titularidad, segregaciones o anexiones de fincas, etc.

TITULO V. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artº 5.1.1. Elementos del suelo urbanizable no programado.

Se consideran como elementos constituyentes del suelo

urbanizable no programado aquellos terrenos que se consideren aptos, en principio, para ser urbanizados, pero que no se han incluido en el Programa del Plan, así como las infraestructuras necesarias para su urbanización.

Quedan señalados en el juego de planos «Clasificación del suelo» a escala 1:5.000.

Artº 5.1.2. Régimen urbanístico aplicable.

— Los terrenos considerados como suelo urbanizable no programado pueden ser objeto de urbanización si se da alguna de las siguientes circunstancias:

A. Mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística (1).

B. Si se incluyen en el suelo urbanizable programado en cuatrienios posteriores.

C. Si al revisarse el Plan por las circunstancias expresadas en el artículo 12.1 de la L.S. se incluyen en suelo urbanizable programado.

— En tanto no se den los supuestos anteriores, el régimen aplicable será idéntico al del suelo no urbanizable.

En el juego de planos «Clasificación de suelo» se establece un paralelismo entre ambas clasificaciones a efectos de normativa de protección y de riesgo de formación de núcleo de población, debiéndose aplicar los artículos correspondientes del suelo no urbanizable en los tipos homólogos de suelo urbanizable no programado.

— Como núcleo de población se considerará el definido para el suelo no urbanizable.

Artº 5.1.3. Áreas de suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable no programado se divide en cuatro áreas, señaladas en el plano N.U.1. «Áreas de suelo urbanizable no programado» a escala 1:20.000.

Los P.A.U. deberán abarcar una o varias áreas completas.

En los supuestos B y C del artículo anterior no será necesaria la actuación por áreas completas.

Artº 5.1.4. Subdivisión en sectores.

Para garantizar la coherencia del conjunto y dado el escaso tamaño de las áreas que se proponen, los sectores deberán abarcar áreas completas.

Artº 5.1.5. Usos dominantes

Se establecen para las áreas unos alternativos que deberán definirse en el P.A.U. correspondiente o la nueva programación del Plan General.

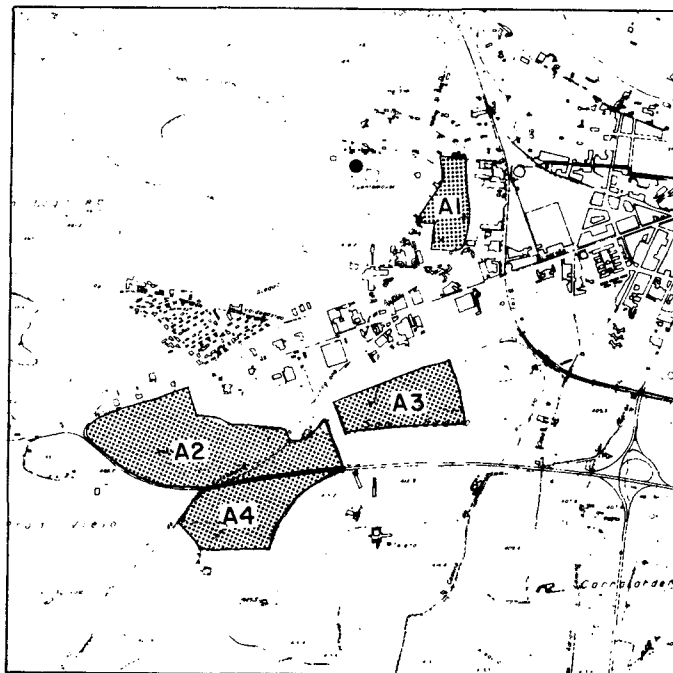
En los casos de sectores residenciales, deberán considerarse además de las reservas para espacios libres de acuerdo con los módulos mínimos fijados en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., superficie destinada a parques urbanos públicos, con carácter de sistema general de espacios libres, y en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante en relación al total de la población prevista en el área.

AREA	SUPERFICIE Has	USOS ALTERNATIVOS
A. 1 (Río Isla)	5,6	Industrial Institucional Parque Urbano
A. 2 (El Arco)	26,6	Industrial Institucional Parque Urbano
A. 3 (El Portillejo)	10,8	Industrial Institucional Parque Urbano Residencial < 20 viv/Ha.
A. 4 (Las Tejeras)	13,1	Institucional

Artº 5.1.6. Determinaciones de los P.A.U.

Además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 del Reglamento de Planeamiento, los P.A.U. deberán contemplar los siguientes aspectos:

— Cuadro de características de cada uno de los sectores



en el que se expresara código de identificación, denominación, superficie, uso dominante, edificabilidad y densidad (esta última si se trata de un sector residencial), según las indicaciones del Artº 4.1.3. de estas Normas.

— La edificabilidad se fijará teniendo en cuenta un tope máximo de

$$\frac{\text{nº viviendas por Ha} \times 140}{10.000}$$

m²t/m²s para el caso de sectores residenciales y de 0,7 m²t/m²s para el resto.

— Se expresarán con los símbolos, notaciones y características del artículo 4.1.4. de estas normas los mandatos vinculantes a los redactores del planeamiento parcial, que deberán acomodarse a las indicaciones del Plan General, a las condiciones del concurso (si el programa se formula por ese procedimiento) y en general a las necesidades razonables para constituir unidades urbanísticas integradas tal como quedan definidas en el Artº 71 punto 2 del Reglamento de Planeamiento.

— La normativa de usos (dominante, compatibles, complementarios, etc.) reservas obligatorias, cómputo de edificabilidad y altura máxima será la establecida para el suelo urbanizable programado en los artículos 4.1.5. y siguientes.

Se controlará la intensidad de los usos compatibles con el dominante mediante la normativa establecida en los artículos 4.3.1. en adelante.

— En cuanto a usos y elementos preexistentes, se estudiarán en el P.A.U. sus circunstancias, de acuerdo con los criterios establecidos para el suelo urbanizable programado en el artículo 4.3.5., determinándose para cada uno de ellos su incorporación, tolerancia o eliminación según se indica en el citado artículo.

Artº 5.1.7. Indicaciones específicas para las áreas de planeamiento.

En los P.A.U. correspondientes deberán resolverse con soluciones técnicas correctas y suficientes los siguientes temas específicos para cada una de las áreas sobre las que actúe el P.A.U.

A.1. (Río Isla).

— Conexión viaria adecuada con el resto del polígono de San Lázaro.

— Resolución adecuada al uso que se proponga para el área del problema planteado por la existencia del río Isla en el borde Este.

— Alternativa adecuada al uso que se proponga para las líneas eléctricas existentes.

— En usos industriales o institucionales que lo necesiten, ejecución previa del colector de San Lázaro.

A. 2. (El Arco)

— Resolución adecuada de los accesos en función del uso que se proponga

— **Elaboración de normativa que controle la posible incidencia visual de las futuras construcciones, sobre todo en las zonas más expuestas visualmente.**

— **Elaboración de normativa sobre tratamiento de construcciones y usos existentes.**

— **Garantía previa de infraestructura general de alcantarillado suficiente en función del uso que se plantee.**

A. 3. (El Portillejo)

— **Resolución adecuada de los accesos en función del uso que se proponga.**

— **Para usos no industriales, medidas que aminoren el posible conflicto con el suelo urbano industrial.**

— **Para usos industriales, resolución adecuada a los problemas de vecindad con el parque urbano.**

— **Resolución adecuada al uso que se proponga para el área del problema planteado por las acequias existentes.**

A. 4. (Las Tejeras)

— **Resolución adecuada del problema planteado por las acequias existentes (Ríos Cerezo y Pantano Bajero).**

— **Resolución adecuada de los problemas planteados por las líneas eléctricas existentes.**

Artº 5.1.8. Aprovechamiento medio en los P.A.U.

— **La división sectorial que se efectúa en los P.A.U. tendrá en cuenta las desigualdades entre sectores a efectos de cálculo del aprovechamiento medio, estableciéndose coeficientes con criterios semejantes a los definidos para el suelo urbanizable programado en el artículo 4.2.1. y siguientes. A la reserva destinada a parques urbanos públicos a la que se refiere el artículo 5.1.5. de estas Normas se le adjudicará en el cálculo aprovechamiento cero.**

— **El aprovechamiento medio planteado en los P.A.U. se procurará sea inferior al calculado para el suelo urbanizable programado que exista en el momento de acordar su formulación. En su caso el exceso de aprovechamiento será de cesión gratuita al Ayuntamiento.**

Artº 5.1.9. Cesiones y compromisos.

En los Programas de Actuación Urbanística se fijarán, además de las determinaciones expresadas en el Artº 72 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos a ceder a la Administración, su grado de urbanización, plazos, compromisos en cuanto a mantenimiento, etc., al margen de las determinaciones de este tipo que son propias de los Planes Parciales.

Artº 5.1.10. Normas para la redacción de los Planes Parciales.

Se aplicarán las del título IV, capítulo IV.

El régimen transitorio que se describe en el artículo 4.4.9. se entiende entrará en vigor a partir de la aprobación inicial del P.A.U. correspondiente, o de incorporación al suelo urbanizable programado por revisión del Programa de Actuación o del Plan General.

TITULO VI. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artº 6.1.1. Condiciones Generales de Uso.

El uso prioritario del suelo no urbanizable es el rústico (agrícola, forestal, ganadero...) cualquier otro uso que se aparte de éstos deberá ser objeto de licencia municipal y acorde con las compatibilidades admitidas en este Plan.

Artº 6.1.2. Explotaciones Agrícolas.

Se permiten sin más condiciones que las de carácter general.

Artº 6.1.3. Explotaciones Forestales.

Se permiten, siendo necesaria licencia para la corta. Las masas arbóreas que se consideren de interés deberán ser mantenidas permitiéndose exclusivamente las entresacas necesarias.

En las explotaciones de ribera tipo chopera, se recomiendan cortas no masivas y con reposición.

Artº 6.1.4. Ganadería.

Se permite el pastoreo de acuerdo con la normativa en vigor. Se señalan las vías pecuarias en el plano M.3.4.

Artº 6.1.5. Actividades Extractivas (sondeos y prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos).

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal, como las permanentes. En ambos casos son objeto de licencia, debiéndose presentar Estudio de Impacto comprensivo de los siguientes documentos:

— **Plano de situación señalando los accesos, propiedades afectadas, curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan, a escala mínima: 1:1.000.**

— **Plano y perfiles que definan con precisión la extracción a realizar y la medición de su volumen.**

— **Memoria en la que se concreten las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de accesos y desagües, etc.**

— **Refino o terminación de las superficies resultantes con capa vegetal de, como mínimo, un metro.**

— **Cerramiento a adoptar de la zona de extracción.**

— **Disposición de los almacenamientos de residuos que generen y su eliminación.**

— **Separación de linderos suficiente para garantizar la estabilidad de los terrenos colindantes.**

— **Disposiciones adoptadas para dar salida a las aguas pluviales, y garantía de mantenimiento de las corrientes naturales, así como las tendentes a evitar la posible erosión.**

En cualquier caso estarán separados un mínimo de 200 m. del suelo urbano o urbanizable programado de uso residencial o mezclado.

Se cumplirá al respecto el Real Decreto 2.994/1982 de 15 de Octubre.

Artº 6.1.6. Actividades Transformadoras (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos).

Se entienden como tales tanto las de carácter temporal como las permanentes.

Se adoptarán las distancias señaladas en el anterior apartado.

Igualmente se deberá presentar Estudio de Impacto que comprenderá los documentos que le sean de aplicación de entre los enumerados en el apartado anterior así como los siguientes:

— **Corrección de la producción de polvo y partículas (sistemas empleados).**

— **Integración paisajística de las torres de lavado y demás ingenios.**

Artº 6.1.7. Usos a emplazar en situación aislada.

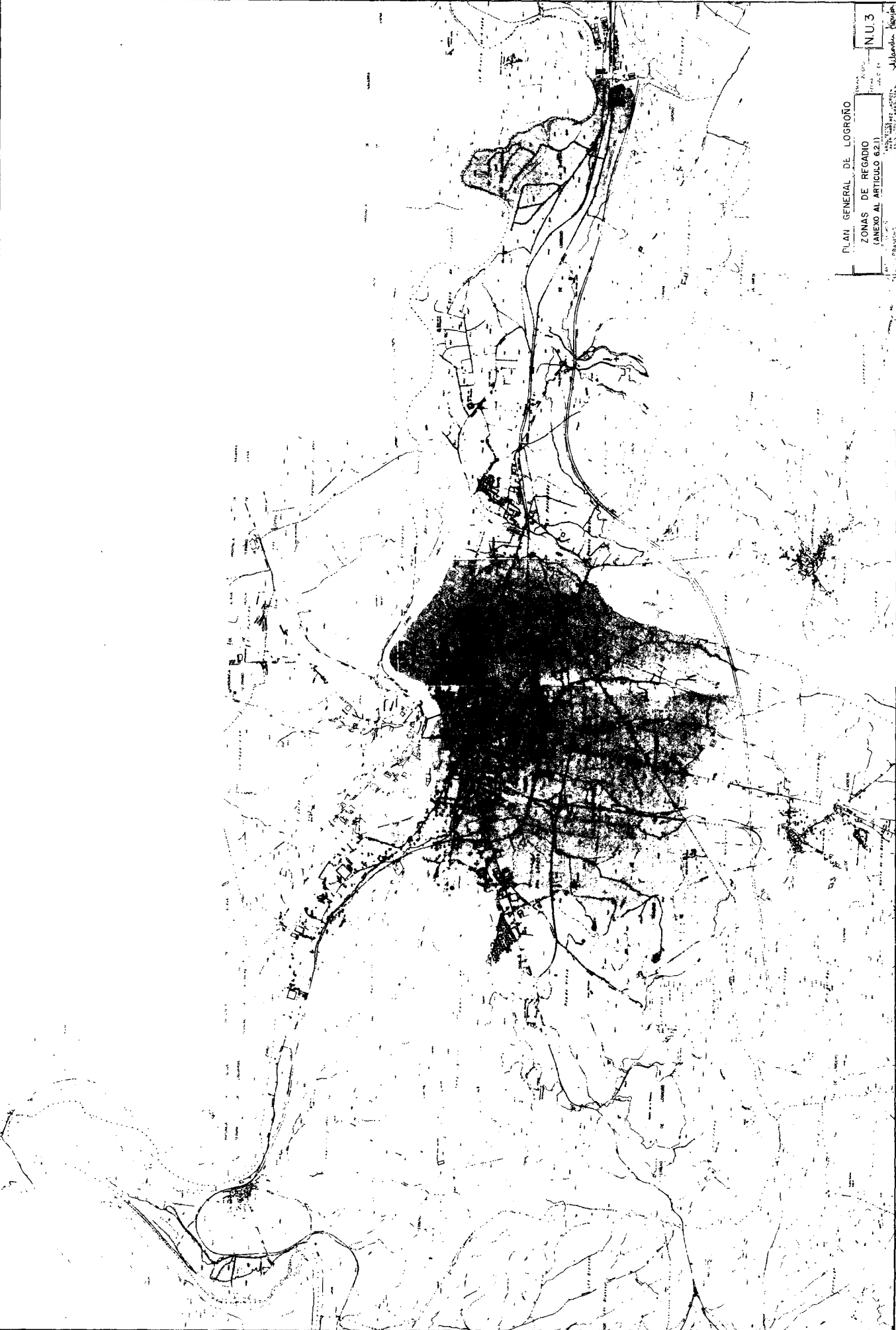
Se refiere este punto a aquellas actividades que supongan el manejo de materiales peligrosos (por ejemplo, almacenado de gas butano). Se permiten exclusivamente aquellas que tengan el doble carácter de ser imprescindibles para la ciudad a juicio de la Comisión Provincial de Urbanismo y de suponer mero almacenamiento del material.

— **Deberán situarse a más de 500 m. de zonas clasificadas como urbanas o urbanizables, y localizar el uso peligroso a una distancia de los linderos superior a 50 m.**

Artº 6.1.8. Usos a emplazar en el medio rural.

Los no vinculados a agricultura o ganadería, deberán justificar su calificación de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto en el Artº 44 del Reglamento de Gestión.

Artº 6.1.9. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y



servicio de las Obras Públicas.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en la Ley del Suelo, Artº 85.

— Se consideran elementos funcionales de la carretera los indicados en el Artº 68.2 del Reglamento General de Carreteras de 8-II-77, excepción hecha de los talleres de reparación y similares.

Artº 6 1.10. Usos Residenciales.

Solo se admiten los de utilidad pública o interés social a emplazar en el medio rural y las viviendas unifamiliares aisladas estén o no ligadas a una explotación de cualquier tipo.

Artº 6 1.11. Otros Usos.

No se premiten usos tales como almacenado de materiales, vehículos, chatarra, etc., y no incluidos en los supuestos de los puntos anteriores, aún sin levantar construcción alguna.

CAPITULO II. CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artº 6 2.1. Condiciones Generales de Edificación.**1. PARCELACION Y AFECCION.**

La división o segregación de una finca deberá sujetarse a lo dispuesto en el Artº 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, sin que, a estos efectos, sea de aplicación la excepción prevista en el apartado b) del punto 2 del citado artículo.

Las zonas consideradas como regadío son las establecidas gráficamente en el plano (N.U.3.).

La licencia de construcción, dada en función de unas características determinadas de la finca, dará lugar a la afección real de la misma en la forma que el Ayuntamiento determine en el acto de concesión de la licencia.

Se considera que puede existir parcelación urbanística presunta, y por tanto se exigirá licencia en todas aquellas segregaciones o divisiones que dieren lugar a parcelas inferiores al doble de las establecidas como mínimas en el apartado 6 de este artículo.

2. RETRANQUEOS A CAMINOS Y CARRETERAS.

— Cerramientos y edificaciones deberán retranquearse como mínimo en los frentes a vías públicas lo establecido por la normativa de la Dirección General de Carreteras y Comunidad Autónoma.

— En los caminos públicos, los cerramientos deberán retranquearse del eje una distancia igual al doble de la altura que alcance el cerramiento, y en cualquier caso como mínimo 3,00 metros.

— Las edificaciones de cualquier tipo observarán una distancia con respecto al referido eje de 8 metros.

3. ADAPTACION AL AMBIENTE RURAL.

No se admitirán en el suelo no urbanizable construcciones con tipologías edificatorias urbanas. Se recomienda en cualquier caso el empleo de materiales y tipos basados en los tradicionales de la zona para el medio rural. Especialmente se prohíben las medianeras ciegas, los edificios con división horizontal de la propiedad y los bajos comerciales.

4. ADAPTACION AL PAISAJE.

Como planteamiento general, se recomienda el criterio de integración de lo edificado en el paisaje. Debe exigirse por lo tanto el empleo de materiales, colores, complementos de vegetación, etc., adecuados y suficientes para lograr el efecto pretendido. Cualquier otro planteamiento deberá ser justificado suficientemente mediante un Estudio de Impacto, que mediante fotografías, fotocomposiciones, muestras de colores, perspectivas, etc., demuestre la adecuada relación edificio-paisaje.

5. CONDICION AISLADA DE LAS CONSTRUCCIONES.

La condición aislada de las construcciones deberá garantizarse como mínimo por las siguientes condiciones:

— Separación entre la edificación que se proyecta y cualquier otro cuerpo de edificación existente, o con licencia concedida, de al menos 50 metros. A estos efectos no se considera cuerpo de edificación aquellas edificaciones auxiliares, tales como chozas, casetas, etc., inferiores a 16 m2 de superficie, ni construcciones tales como pozos y estanques.

— Separación a los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo de 10 m. Esta distancia mínima absoluta es aplicable también a construcciones bajo rasante.

— Edificabilidad máxima de 0,1 m2t / 1 m2s.

— En cuanto al suelo no urbanizable —bodegas— se atenderá a lo que al respecto se dice en el apartado correspondiente (art. 6.3.5.).

6. PARCELA MINIMA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 respecto de las condiciones de segregación y división y de las superficies exigibles para usos específicos, se establecen unos tamaños mínimos de parcela para realizar cualquier tipo de construcción en suelo no urbanizable, atendiendo a los términos catastrales siguientes:

Polígono	Pago o sitio	Parcela mínima
1	La Fonsalada.....	4.000 m2
1	Cuesta Clara, Las Canteras	10.000 m2
1-2-3	Valparaíso	5.000 m2
2	El Corvo, Huerta Las Bolas, Franco Españolas	10.000 m2
2	El Campillo	5.000 m2
3	El Plano	5.000 m2
4-5	El Barranco, Munilla	5.000 m2
4-5	Cuesta de la Garija, San Quintín... ..	10.000 m2
4	Ventorro de las Tres Provincias	7.500 m2
4	El Puntido	5.000 m2
5-6	Cantabria	7.500 m2
6	Las Cañas, Cueva Rasa, Tras Cantabria	10.000 m2
6	Cuesta del Reventón	5.000 m2
8	El Mediano, La Manga del Burro, La Huerta de Parra	2.000 m2
8	Verdizal de la Churra	10.000 m2
9	La Sabuquera	10.000 m2
8-10	El Chivero, La Dehesa, La Carrasquilla, La Mata Redonda, La Huertecilla.	3.500 m2
10	Los Zapateros	5.000 m2
10	La Pieza Murga	7.500 m2
11-14	El Espino, El Raso, El Justillo	7.500 m2
12-13	El Cónsul, Finca Doña Lucía, La Balsa, La Tejera, Soto de los Americanos.	20.000 m2
14	Los Morales, Prado Lagar, El Chiru, Las Ventas Viejas, La Tejera, El Encinar	20.000 m2
15-16-17-18	La Rad	20.000 m2
18	Prado Lagar	20.000 m2
19	La Cañada	7.500 m2
19-20-21	Careaga, Cuesta Varea, Los Cerrillos, Valsalado, Igay	5.000 m2
21	La Plana	20.000 m2
22	La Portalada, Guadilla, La Nevera, Puente Madre	7.500 m2
23-24-25	Pedregales, La Magdalena, El Quebradizo, Cascajos, Cucardel	5.000 m2
26	Pasaderas, Nosedillos	4.000 m2
28	Río Mayor, Camino de San Adrián.	5.000 m2
28	La Cava, Fardachón	7.500 m2
29	La Calzada, San Adrián, Los Paletones	7.500 m2
29-30	Prado Viejo	10.000 m2
31-32-33-34	La Barranca, La Grajera	20.000 m2
32	Pantano La Grajera	10.000 m2
35-53	Ribalbaro, Valdegastea, Cerro del Prior, Malhumos, Los Pozos, El Carretil	10.000 m2
35-53	Monte de Paterna o Rumié	20.000 m2
35-53	La Pieza del Fraile, La Tajuera, Peña Logroño, Arroniz, Ganchiri, El Caracalero, El Corral Cuadrado, El Parral.	15.000 m2
36	La Bodeguilla, Las Rozas	3.500 m2
36	Los Tesos, Valdeguinea	5.000 m2
37	La Vega, Las Mangas, El Encinal, Los Vasos, Viña de Angela	2.000 m2
38	El Rincón	3.500 m2
39	Vallejuelo, El Egido, Ribapedrón, Barbazán, Carasol	3.500 m2
40	La Isla	2.000 m2
40	Cuesta de la Isla, Valondo	5.000 m2
41	La Fonsalada, La Arena, Las Norias.	4.000 m2
42	Calavera, Madre de Dios, Huerta de Santa Juliana, La Ribera	3.500 m2
43	El Chopal, Las Torrecillas, El Cerrado, La Cascajosa	3.500 m2
44	La Huerta de Varea, La Huerta de Montoya, La Fuente de Don Juan.	2.000 m2
44	El Raso, Canicalejo, Carrizal, El Vivero	7.500 m2

45	El Bolo, La Fomera	3.500 m2
46-47	El Seminario, Valderuga	3.500 m2
48	Pedregales	5.000 m2
49	Servilla, Nosedillos, Río Mercado ..	5.000 m2
50	Las Tejeras	10.000 m2
51	Pradoviejo	10.000 m2
52	El Arco	5.000 m2
52	Prado de Paterna (Sur Circ.)	10.000 m2
52	Prado de Paterna (Norte Circ.)	2.000 m2
54	Los Valles, Peña Barquillos	5.000 m2
54	La Rad	20.000 m2
55	Los Valles, La Madrileña, Los Tesos, Valdeguinea	5.000 m2
55	La Bodeguilla	3.500 m2
56	La Caseta, Los Melones, El Calvario, Santa Margarita	3.500 m2
56	El Horcajo, Camino de la Puebla, La Perrera, La Tejera	5.000 m2
56	La Rad	10.000 m2
57	Peña Aguila, El Castillo, Plana Barquillo	5.000 m2
58	Rodejón	5.000 m2
58	Cañada Valondo	10.000 m2
59	Peña Barquillos	5.000 m2
60	Cno. de la Puebla	5.000 m2
60	Poyo Agudo, Los Pozos	10.000 m2
61	Valondo, Corronchas	5.000 m2
61	Red de Santa Cruz, Cañada de la Puebla, Valde las Dueñas, Monte del Cristo	10.000 m2
62	La Isla, El Cubo, La Grusilla	2.000 m2
62	Los Pozos, La Abejera Vieja, Alto de Caracocha, Vuelta de Jerusalén	10.000 m2
63	Los Pozos	10.000 m2
63	El Carretil	2.000 m2

A los efectos de este apartado se tendrá en cuenta lo siguiente:

— La superficie a computar será la que conste en el Catastro, debiéndose acreditar mediante Certificación del Servicio la titularidad, superficie, término catastral al que pertenece y polígono. Se admitirán igualmente mediciones reales verificadas por técnico competente y visadas por el Colegio respectivo.

— Cuando se trate de dos o más parcelas colindantes o separadas por acequias, caminos o carretera, podrán considerarse acumuladas, tanto a efectos de parcela mínima como a efectos de edificabilidad, que podrán acumular en una de ellas, sin que la ocupación resultante neta sea mayor del 25%. Se excluyen las parcelas separadas por ríos o autopistas.

— En caso de que una parcela figure en dos términos o más se aplicará la parcela mínima mayor de las correspondientes.

— Toda parcela que no tenga acceso desde una vía o camino públicos, registrados como tal en el Catastro, será considerada como no apta para la edificación.

Artº 6.2.2. Cercas y Vallados.

— El vallado de fincas, como norma general, será transparente, cor malla, alambre, cañizos, etc. o de carácter vegetal (setos, etc.). Podrá permitir un zócalo de ladrillo, hormigón, etc. de hasta 30 centímetros de altura.

— También podrán admitirse cerramientos opacos siempre que sean realizados 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. No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

— La altura máxima de los cerramientos en cualquier caso será de 3,00 metros.

Artº 6.2.3. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

A los efectos previstos en estas Normas Urbanísticas se consideran dos gradientes de tamaño:

A - Pabellones de menos de 200 m2 de superficie.

B - Pabellones de más de 200 m2 de superficie.

1. Para los de categoría A se exige:

— Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por

su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo, así como de estar incluido en el Registro de Agricultores.

— 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 de la Seguridad Social Agraria.

— Aplicación del pabellón al uso agrícola.

— Declaración jurada de no poseer en el término municipal pabellón o local destinado al mismo uso agrícola (en caso de que los posea, se entenderán aplicables los requisitos establecidos para la categoría B).

2. Para los de categoría B se exigen, además de los documentos citados anteriormente, los siguientes:

— Estudio redactado por técnico agrónomo, en el que se describan las propiedades, cultivos y rendimientos de las tierras propias, así como la maquinaria a emplear, descripción del volumen necesario, almacenamiento, etc., que permitan a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación. Descripción igualmente de los pabellones o locales que posea en el momento de la petición y destinados al mismo uso agrícola.

— Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas del solicitante y su relación con aquella en que pretende instalarse el pabellón.

3. Como parte constitutiva y solidaria con la explotación agrícola o ganadera puede admitirse la edificación de una vivienda unifamiliar para el titular o guarda de la explotación.

Debe cumplirse la condición de que la vivienda no supere en superficie edificable el 30% de la superficie total edificada, y que en cualquier caso, se construya posterior o simultáneamente con el resto de la edificación.

No podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la explotación.

4. El tipo de construcciones habrá de ser adecuado a su uso agrícola, no autorizándose huecos, tratamientos y soluciones que denoten otro carácter.

A los efectos de controlar debidamente su uso, cuando se solicite por la Administración Municipal, deberá presentarse certificación expedida por técnico agrónomo, en la que se describan los productos, maquinaria y usos existentes en el pabellón.

5. CASETA DE APEROS DE LABRANZA.

Se admite una por parcela, debiendo tener las siguientes características:

— Tamaño máximo: Cuando la parcela sea superior a la mínima fijada en el Artº 6.2.1. (6) la superficie será inferior a 16 m2. En el resto de los casos menor o igual a 8 m2.

— Altura máxima: 3 m. Aparte de la puerta de entrada no se admiten más huecos que ventanas de las denominadas «de Reglamento», en número máximo de tres.

— No se admiten vertidos de aparatos sanitarios de ningún tipo.

— Retranqueo a caminos, el establecido con carácter general.

— Retranqueo a linderos: un mínimo de 3 m.

6. INVERNADEROS.

— Los invernaderos, cubiertas plásticas transparentes para cultivos, etc. se admitirán siempre que no superen la altura de una planta. En determinadas circunstancias de volumen o situación, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Impacto.

Se exigirá la misma documentación que la requerida para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que le sea de aplicación según categorías similares.

Se exigirá asimismo la solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al Proyecto la documentación precisa para su ejecución.

7. CHAMPIÑONERAS Y SIMILARES.

Se permiten siempre que se sitúen bajo la cota de 1,50 m. de la rasante natural del terreno, exigiéndose solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

8. CENTROS DE INVESTIGACION AGRONOMICA O PECUARIA.

Se permiten, con una altura máxima de dos plantas, exigiéndose solución debidamente justificada a los problemas de

infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Artº 6.2.4. Construcciones destinadas a Explotaciones Ganaderas.

Se delimitan en el plano N.U.2. las áreas en las que se tolera estas construcciones distinguiendo zonas más restrictivas para las más molestas (porcino y vacuno).

— En cualquier caso, deberán situarse a una distancia mínima de 200 metros de cualquier otra edificación ajena a la granja y no destinada a almacén, explotación agrícola o ganadera.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución. Especialmente se prohíben vertidos a cauces públicos o por filtración a los terrenos sin un sistema de depuración que garantice perfectamente la inocuidad de los mismos, para lo cual deberá presentarse proyecto técnico adicional que comprenda dichos extremos.

Artº 6.2.5. Construcciones destinadas a actividades extractivas y transformadoras.

— Las permanentes y aquellas para las que se preve un plazo de existencia superior a cinco años, requerirán un Estudio de Impacto.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Artº 6.2.6. Núcleo de Población.

— Se considera núcleo de población todo asentamiento no unifamiliar aislado en suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

Para evitar su formación se distinguen tres zonas dentro de estas clasificaciones, aparte del suelo protegido.

A. Suelo con riesgo de formación de núcleo de población ya detectado.

B. Suelo con algún riesgo de formación de núcleo de población.

C. Suelo con escaso riesgo de formación de núcleo de población.

Dichas zonas se definen en el plano correspondiente.

— En la categoría A, solo podrán realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

— En la categoría B, además de las construcciones anteriores, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que la parcela sobre la que se asienten tenga una superficie superior a la parcela mínima y en todo caso superior a 4.000 m² y se cumplan las condiciones de aislamiento fijadas con carácter general.

— En la categoría C no existe dicha limitación de superficie, manteniéndose las condiciones de parcela mínima y de aislamiento fijadas con carácter general.

— El suelo urbanizable no programado, en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística correspondiente, estará considerado en la categoría B a efectos del peligro de formación de núcleo de población, excepto el que expresamente se señala como de categoría A.

Artº 6.2.7. Construcciones Residenciales.

— Se consideran dentro de este concepto las de cualquier tamaño y tipo, incluyendo las provisionales, desmontables, transportables, etc. La utilización de campings y caravanings durante más de dos jornadas quedará circunscrita a lugares específicos de acampada.

— Se exige solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Se permiten con una altura máxima de dos plantas, medi-

das conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación, en aquellos lugares en los que de conformidad con el artículo 6.2.6. no exista peligro de formación de núcleo de población.

2. RESIDENCIAS, ALBERGUES, HOTELES Y MOTELES.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se estará a lo dispuesto en la tabla de Afinidad e Incompatibilidad respecto a la ubicación en las distintas clases de suelo.

Artº 6.2.8. Construcciones Comerciales.

1. MERCADOS DE MAYORISTAS.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población, los de actividades agrícolas vinculadas a la producción del territorio municipal, no permitiéndose los de otros productos (pescados, etc.).

— Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto, que justifique su instalación en el medio rural, garantice la correcta implantación del edificio en el paisaje, así como que la generación de tráfico que se produzca pueda ser absorbida por las vías de acceso existentes o proyectadas.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

2. HIPERMERCADOS.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el Artículo 86 de la Ley del Suelo siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

— Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto, que justifique su instalación en el medio rural, garantice la correcta implantación del edificio en el paisaje, así como que la generación de tráfico que se produzca pueda ser absorbida por las vías de acceso existentes o proyectadas.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

Artº 6.2.9. Construcciones Escolares.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

— Se exige previamente a la concesión de la licencia la realización de un Estudio de Impacto para aquellas instalaciones que se prevean con una capacidad de más de quinientas plazas.

En él se justificará la implantación desde el punto de vista paisajístico, transporte, accesos e infraestructura.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

— La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

— Se admite la existencia de una vivienda de guarda, tolerándose residencias vinculadas al uso residencial únicamente en los casos de centros universitarios y de educación especial.

Artº 6.2.10. Construcciones Sanitarias.

Se permiten en los mismos términos que el punto anterior, aunque se toleran alturas superiores si queda justificada su necesidad en el Estudio de Impacto correspondiente.

Los puestos de Auxilio en Carretera no están sujetos a la limitación del peligro de formación de núcleo de población, ni a la parcela mínima fijada para el término en que se enclaven.

Artº 6.2.11. Construcciones Turístico-Recreativas y Culturales.

— Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

— Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructuras e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

1. RESTAURANTES Y BARES.

La altura máxima permitida es de dos plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se exige previamente a la concesión de la licencia, la realización de un Estudio de Impacto de los definidos en el artículo 6.2.9. para aquellas instalaciones que prevén una capacidad superior a las doscientas plazas.

2. CENTROS CULTURALES.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Se exigirá previamente a la concesión de la licencia, la realización de un Estudio de Impacto de los definidos en el Artº 6.2.9. para aquellas instalaciones que tengan una superficie de ocupación bajo cubierta superior a los 800 m2.

3. ESPECTACULOS DEPORTIVOS.

En cualquier caso deben garantizarse las buenas condiciones de accesibilidad de los espectadores mediante un Estudio de Impacto de los definidos en el artículo 6.2.9. previo a la concesión de licencia.

Si suponen la construcción de tribunas o volúmenes cerrados (aunque lo sean parcialmente), que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno, dicho Estudio de Impacto atenderá también a temas de integración en el entorno.

4. INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Las de superficie superior a 10.000 m2, estén o no ligadas a otros usos, requerirán el trámite expuesto en el apartado anterior, así como las que tengan tribunas o volúmenes cerrados de más de 4 m. de altura.

Los locales sociales, vestuarios y superficies cerradas en general complementarias de la actividad deportiva, tendrán una ocupación de suelo inferior al 5% de la total y una altura no superior a la de planta baja, medida conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Los frontones, incluso los vinculados a viviendas unifamiliares o instituciones, tendrán el mismo tratamiento y consideración que los volúmenes cerrados parcialmente, necesitando la realización de un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia todos aquellos que superen los cuatro metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

5. PARQUES DE ATRACCIONES.

Se exige la redacción de un Estudio de Impacto previamente a la concesión de la licencia, en el que se atiendan los aspectos citados en el apartado 2.9.

6. PARQUES ZOOLOGICOS.

Se exige la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el apartado 2.9. previamente a la concesión de la licencia.

7. CAMPINGS Y CARAVANINGS.

Se entenderán como tales los terrenos ocupados por hábitáculos desmontables o trasladables en periodos de estancia inferiores a tres meses.

Los de superficie superior a 10.000 m2 deberán garantizar las buenas condiciones de accesibilidad mediante un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia. Dicho Estudio de Impacto atenderá también a temas de integración en el entorno.

Se permiten construcciones fijas dedicadas a servicios complementarios siempre que no supongan una ocupación de suelo superior al 10% de la superficie total y tengan una sola planta de altura, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Artº 6.2.12. Instituciones.

Se permiten en las condiciones establecidas en el artículo 86 de la Ley del Suelo y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Deberá aportarse solución debidamente justificada a los problemas de infraestructura e instalaciones, incorporándose al proyecto la documentación precisa para su ejecución.

La altura máxima permitida es de tres plantas, medidas conforme a las Ordenanzas Generales de la Edificación.

1. CONVENTOS, MONASTERIOS, RESIDENCIAS DE RELIGIOSOS, CENTROS PARROQUIALES Y CAPILLAS.

En el caso de centro parroquial, se permite la existencia de locales complementarios, incluyendo un máximo de dos viviendas.

En el caso de conventos, monasterios y residencias de religiosos, es necesario realizar un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia, en las condiciones establecidas en el artículo 6.2.9.

2. CUARTELES, PRISIONES Y HOSPITALES PSIQUIATRICOS.

Es necesario realizar un Estudio de Impacto de los definidos en el artículo 6.2.9. previo a la concesión de la licencia.

Se tolera la existencia de las viviendas o residencias necesarias como complementos a la institución.

CAPITULO III. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**Artº 6.3.1. Definición.**

Es el que por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico, tiene medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

A los efectos del peligro de formación de núcleo de población, el suelo protegido tendrá la consideración de suelo tipo B.

Artº 6.3.2. Suelo No Urbanizable de Protección de Elementos Naturales.

Se incluyen en esta categoría terrenos afectados por alguno de los siguientes supuestos:

A. Riberas y parajes con masas arbóreas de interés o posibilidad de las mismas.

B. Ríos, láminas de agua extensas y zonas inundables.

C. Terrenos en las inmediaciones de parques urbanos.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos, en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable, aunque con las siguientes limitaciones suplementarias:

ALBERGUES: Solo los de iniciativa pública.

ESTACION DE SERVICIO: Sólo al servicio de carreteras nacionales.

GUARDERIAS INFANTILES, PREESCOLARES Y EGB, EDUCACION ESPECIAL: Se exige la redacción de un Estudio de Impacto, de los definidos en el Artº 6.2.9. previamente a la concesión de la licencia.

RESTAURANTES Y BARES: Se permiten casetas desmontables de temporada con una superficie de hasta 30 m2.

Para instalaciones fijas o de mayor superficie es necesario realizar un Estudio de Impacto, de los definidos en el Artº 6.2.9. previo a la concesión de la licencia.

INSTALACIONES DEPORTIVAS: Se permiten las que no supongan un predominio del deporte-espectáculo y garanticen la integración en el medio con un Estudio de Impacto previo a la concesión de la licencia (de los definidos en el Artº 6.2.9.).

CAMPINGS Y CARAVANINGS: Se exige la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el Artº 6.2.9. previamente a la concesión de la licencia.

EXTRACCION DE ARIDOS, MINAS Y CANTERAS: Se permite exclusivamente la extracción temporal con el compromiso de reconstrucción del estado natural y la redacción de un Estudio de Impacto de los definidos en el Artº 6.1.5. previamente a la concesión de licencia.

Artº 6.3.3. Suelo No Urbanizable de Protección a Elementos Paisajísticos.

Se incluyen en esta categoría terrenos que por su situación y configuración suponen una influencia visual en áreas amplias del territorio, intentándose con la calificación impedir usos y construcciones en los mismos que supongan un impacto visual negativo.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable aunque con las siguientes limitaciones:

INSTALACIONES DEPORTIVAS, PARQUES, ZOOLOGI-

COS, CAMPINGS Y CARAVANINGS:

En el correspondiente Estudio de Impacto se estudiarán las posibles alteraciones del perfil natural y las medidas complementarias a adoptar (vegetación, etc.).

Artº 6.3.4. Suelo No Urbanizable de Protección a la Agricultura.

Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la Tabla de Compatibilidad de Usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Artº 6.3.5. Suelo No Urbanizable. Bodegas.

Se incluyen en esta categoría terrenos actualmente ocupados por bodegas de crianza y que queden fuera de sectores calificados como industriales.

Para este suelo se permiten los usos señalados en la tabla de compatibilidad de usos en las mismas condiciones que el resto del suelo no urbanizable.

Las construcciones sobre rasante supondrán una ocupación menor que 0,25 m²/m²s y se retranquearán de los linderos en una distancia igual al doble de la altura proyectada y como mínimo 10 m.

Artº 6.3.6. Protección de Especies Arbóreas.

Para los árboles que por su porte o rareza deben ser protegidos, queda prohibida su tala salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles. Asimismo deberá ser controlada por el Servicio Municipal correspondiente cualquier intervención en los mismos.

Artº 6.3.7. Protección de Parajes y Edificaciones.

Las edificaciones y parajes de interés aislados, señalados en el plano 1 «Clasificación del suelo» deben quedar libres de cualquier edificación fija, desmontable o transportable en el área señalada en el mismo plano.

Asimismo se prohíben en dichas áreas, además de las que con carácter general se establecen, las actividades extractivas. La tala y plantación de árboles en dichas áreas deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, que podrán condicionarlas.

Artº 6.3.8. Protección a las vías de Comunicación.

Se señalan en el plano 1 «Clasificación del suelo» las superficies que quedan afectadas por la protección a las vías de comunicación tal y como se expresa en la Tabla de Compatibilidad de Usos, al margen de lo especificado en la reglamentación de carreteras nacionales, provinciales y ferrocarriles.

TITULO VII. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO EN EJECUCION

CAPITULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO EN EJECUCION

Artº 7.1.1. Ambito.

El presente título es de aplicación a los sectores o subsectores que se encuentran en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan.

A estos efectos, se entiende que están en curso de ejecución los polígonos así señalados en el juego de planos «Clasificación del Suelo».

Artº 7.1.2. Régimen urbanístico aplicable.

El suelo en ejecución tiene el carácter de suelo urbanizable programado, si bien su aplicación tiene las siguientes características específicas:

1. Serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en la Ley y sus Reglamentos, así como las propias

del Plan Comarcal revisado y las prescripciones del nuevo Plan contenidas en el Título I de estas Normas relativas a:

- Estudios de Detalle aún no formalizados (Artº 1.1.12 y 1.1.13).
- Planes de Reforma Interior (Artº 1.1.14).
- Conversión en Suelo Urbano (Artº 1.2.2.).
- Sistemas generales y locales (Capítulo II).

2. Disposiciones comunes a las distintas clases de suelo.

Serán de aplicación todas las disposiciones contenidas en el Título II de estas Normas en todo aquello que no esté en contradicción con las Ordenanzas de los Planes Parciales. Cuando en éstas se contuvieren remisiones a las Ordenanzas Generales se entenderán éstas sustituidas por las Disposiciones comunes a las distintas clases de suelo del Título II citado.

3. Reglamentación detallada del suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en el Artº 3.2.1. de estas Normas será de aplicación el Título III en la medida en que por no estar en contradicción con las Ordenanzas de los Planes Parciales y en lo que no sea objeto de reglamentación por el Título III son aplicables subsidiariamente las reglamentaciones relativas al suelo urbano.

4. Estándares de Urbanización.

Les son aplicables los estándares de Urbanización contenidos en el Título VIII de estas Normas.

Artº 7.1.3. Areas del suelo en ejecución.

Los sectores o subsectores que se encuentran en curso de ejecución son los siguientes:

- R.B.5.2. (San Adrián)
- R.B.10.6. Polígono I (Montesoria)
- I.G.B.9.4. (La Portalada)

Artº 7.1.4. Medidas en orden a la ejecución de los Planes de Ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en el Artº 5 del Real Decreto 1374/1977 de 2 de Junio sobre Formación y ejecución de los Planes de Urbanismo se señalan a continuación los programas de ejecución de los Planes Parciales relacionados en el artículo anterior:

R.B.5.2. (San Adrián).

Sistema de Compensación. Tres etapas.

1ª etapa: Contratación obras urbanización básica: antes de que finalice 1984.

2ª etapa: Contratación obras de urbanización básica antes de que finalice 1986.

3ª etapa: Contratación obras de urbanización básica antes de finalizar 1988.

R.B.10.6. Polígono I (Montesoria).

Sistema de compensación. Dos etapas:

1ª etapa: Contratación obras de urbanización básica antes de que finalice el año 1983.

2ª etapa: Contratación obras de urbanización básica antes de que finalice el año 1986.

I.G.B.9.4. (La Portalada).

Sistema de cooperación. Una sola etapa y dos fases: la primera fase comprende las obras necesarias para todo el polígono por ser de interés general y la urbanización secundaria de la zona situada al Sur de la Carretera N-232. La segunda fase comprende las obras de urbanización secundaria de los terrenos situados al Norte de la N-232.

1ª fase: Contratación obras antes de que finalice el año 1984.

2ª fase: Contratación de obras antes de que finalice el año 1986.

TITULO VIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera. Planes Parciales, Estudios de Detalle, P.E.R.I. pre-

sentados en el Ayuntamiento antes de la aprobación del Plan General.

Para los Planes Parciales, Estudios de Detalle y P.E.R.I. presentados en el Ayuntamiento antes de que tuviera lugar la aprobación del Plan General no serán de aplicación las prescripciones de estas Normas en lo que se refiere a documentación mínima y estándares de planeamiento, rigiéndose por lo dispuesto al efecto por el Reglamento de Planeamiento y Plan Comarcal.

Segunda. Proyectos de Urbanización.

De igual forma los Proyectos de urbanización que tuvieran entrada en el Ayuntamiento antes de la aprobación del Plan General no se verán afectados por las normas que a este respecto se establecen en el mismo.

En cualquier caso, se entiende de los esquemas de servicios que se plantean en un Plan Parcial no constituyen determinación suficiente para considerarlos como vinculantes, cara al Proyecto de Urbanización, por lo que de aprobarse el Plan General en el período que medie entre la presentación de Plan Parcial y la de los Proyectos de Urbanización, serán de aplicación a éstos las prescripciones del Plan General, sin que para ello sean obstáculo las previsiones que al efecto hubiera efectuado el Plan Parcial.

Tercera. Tolerancia industrias o instalaciones industriales existentes inadecuadamente emplazadas.

1. En suelo Urbano no se especifica ninguna tolerancia especial, estando en general a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo. Se exceptúa de este tratamiento a las instalaciones industriales de la margen izquierda del Ebro, para las que se establece el siguiente régimen de tolerancia:

- No podrán realizarse en ellas obras que supongan aumento de volumen u ocupación, así como la reconstrucción generalizada.

- El Ayuntamiento podrá conceder licencia para obras de consolidación y modernización en las condiciones del Artº 58.2 de la L.S.

2. En suelo Urbanizable Programado se señalan las siguientes:

- Prohibición de ampliación, aumento de volumen y ocupación así como la reconstrucción generalizada.

- No aplicación de los supuestos del Artº 60 de L.S. en un plazo de ocho años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, plazo que en todo caso puede acortarse con la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

- Posibilidad de autorizar las obras y usos al amparo del Artº 58.2, especialmente para los cambios de uso (siempre en precario). Se exigirá que las obras sean desmontables, en todo caso.

3. En suelo no urbanizable o parcelas mixtas (de suelo no urbanizable y otra clase de suelo).

- No aplicación de los supuestos de fuera de ordenación hasta transcurridos 20 años desde la Aprobación Definitiva del Plan, siempre y cuando no se produjese cambio en su calificación, en cuyo caso se aplicará el régimen de tolerancia correspondiente.

- Posibilidad de autorización de ampliaciones por un total de un tercio de la superficie total construida en la parcela de su situación en el momento en que se apruebe definitivamente el Plan General.

Posibilidad de autorización de obras y usos provisionales al amparo de lo dispuesto en el Artº 58.2 de la Ley del Suelo de manera similar a la establecida para el Suelo Urbanizable Programado, sin que sumadas las superficies construidas por este concepto y por el anterior excedan del 40% de la superficie total construida en la parcela en el momento de la aprobación del Plan General.

4. En suelo no urbanizable que en el planeamiento anterior estuviera considerado como parque urbano, se aplicará el mismo régimen que en el punto 1 se establece para las instalaciones industriales de la margen izquierda del Ebro.

Cuarta. Tribunas, balcones y voladizos.

Los cuerpos volados abiertos existentes, aunque superen el máximo vuelo establecido para su situación podrán acogerse a la posibilidad de cerramiento acristalado establecido en el Artº 2.5.3. punto 5.

Quinta. Alturas de la edificación.

Las prescripciones relativas a alturas de la edificación y número de plantas serán de aplicación cuando se produzca la reedificación del edificio existente, sin que quepa considerar como fuera de ordenación los excesos de altura parciales o totales existentes.

A los efectos de este artículo se considera reedificación a cualquier acción constructiva que suponga un coste superior al 50% del valor de lo edificado.

En edificios existentes la disconformidad con las alturas mínimas o máximas establecidas para los distintos usos o plantas no supondrá la consideración de fuera de ordenación del edificio ni del uso existentes, pudiéndose asimismo sustituir por otros de los permitidos en la tabla de usos coexistentes con el de referencia. Debe garantizarse sin embargo una altura libre mínima de 2 m. para que el local tenga acceso de público.

Sexta. Profundidad edificable.

Igualmente, no se consideran fuera de ordenación las porciones de edificios con más de tres plantas y uso conforme a Ordenanzas que sobrepasen las alineaciones interiores, salvo que se produzca la reedificación del edificio en cuyo caso se aplicarán las dimensiones prescritas en la documentación gráfica.

Séptima. Entrepisos.

No se consideran fuera de ordenación los entrepisos existentes que cumplan con la altura libre estricta de la planta baja (2,20 m.).

En las plantas bajas existentes se permite la construcción de entrepisos en las siguientes condiciones:

- La altura libre estricta de la planta baja será como mínimo de 2,60 m.

- El entrepiso deberá estar separado al menos 3 m. de cualquier fachada exterior. Su uso será de almacenamiento o auxiliar del local de planta baja, no pudiendo ser independiente de aquel ni tener otro acceso que la planta baja. No podrá tener acceso de público salvo en el caso de los servicios. En este caso, o cuando se establezca algún lugar de trabajo como oficina auxiliar, y privada, etc., el entrepiso deberá tener una altura libre estricta mínima de 2,00 m.

- Se permite asimismo la construcción de entrepisos en plantas bajas existentes para el uso de garajes-aparcamiento. En este caso la altura libre estricta del entrepiso será de 2,00 m. como mínimo. Si la planta baja se dedica al mismo uso, su altura libre estricta podrá ser asimismo de 2,00 m. como mínimo.

- La superficie bajo entrepiso no estará sujeta a la limitación de altura del artículo 2.2.26 (11).

Octava. Construcciones existentes en patio de manzana.

Las construcciones existentes en patios de manzana que resultaren clasificados como «espacio libre privado» quedarán fuera de ordenación.

No obstante lo anterior, y siempre que no sea previsible su expropiación o demolición en el plazo de quince años se tolerará su uso como almacén anexo a cualquier actividad situada en su inmediación, si bien ha de cumplir las siguientes condiciones:

- No tener acceso público.

- No realizar ningún tipo de obra, cerramiento, instalación o recubrimiento. Se tolera únicamente la renovación de la instalación eléctrica sólo para alumbrado.

- Si el aspecto del pabellón o construcción es deficiente se procederá a su ornato, permitiéndose al efecto, la reposición de tejas o elementos de cubierta dañados, claraboyas, cristales, etc., así como la pintura tanto interior como exterior. Sobre el solado existente se permitirán acciones de endurecimiento, mejora, limpieza o pulido pero no la sustitución del mismo.

- El uso de almacén se entenderá concedido con absoluta precariedad.

La obtención de licencia de edificación de la parte del solar edificable en altura acarreará necesariamente la demolición de los pabellones existentes sin que quepa mantener parte de éstos, edificando el resto.

Novena. Actividades extractivas en suelo no urbanizable.

Para las actividades extractivas existentes en suelo no urbanizable, se exigirá documentación relativa a lo dispuesto en el Artº 6.1.5., tendente a determinar la situación y perspectivas de la explotación, así como las medidas a adoptar en relación con su terminación y refino.

Décima. Disposición final.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del Plan General.

AYUNTAMIENTO DE BADARAN**APROBACION PLIEGO DE CONDICIONES Y SUBASTA DE OBRAS**

2834

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, el Pliego de Condiciones para la Contratación para subasta de las obras de la 3ª Fase del Abastecimiento de Agua, queda expuesto al Público por ocho días, para información y reclamaciones.

Asimismo y de acuerdo con lo previsto en el art. 119.2 del R.D. 3046/77 se abre periodo de licitación de las obras bajo las siguientes condiciones:

OBJETO DE LA SUBASTA: La ejecución de las obras correspondientes a la 3ª Fase del Abastecimiento de Agua a Badarán.

TIPO DE LICITACION: Las ofertas han de girar sobre un tipo de 9.265.0000 pesetas a la baja.

DOCUMENTACION: El Pliego de Condiciones y el Proyecto pueden examinarse en Secretaría en día y horas hábiles.

FIANZAS: La provisional de 138.975 pesetas. La definitiva se fijará reglamentariamente.

PRESENTACION DE PLICAS:

En Secretaría en días y horas hábiles durante los diez días siguientes a aquel en que aparezca este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja.

APERTURA DE PLICAS:

A las doce horas del día siguiente a aquel en que finaliza el plazo de presentación.

MODELO DE PROPOSICION

Don..... (en nombre propio o en representación de.....) con D.N.I..... con plena capacidad jurídica, enterado del Proyecto y Pliego de Condiciones para la Subasta de la 3ª Fase del Abastecimiento de Agua a Badarán, que acepta íntegramente, se compromete a realizar las obras con sujeción al Pliego de Condiciones, por la cantidad de..... (en letra) pesetas, lo que significa una baja de ptas.

FECHA Y FIRMA DEL LICITADOR.

Badarán a 26 de Julio de 1985.

El Alcalde**ANUNCIO DE IMPOSICION DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES**

2833

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de Julio de 1985, acordó la imposición de Contribuciones Especiales para la ejecución de las obras de la 3ª Fase del Abastecimiento de Agua a Badarán, bajo las siguientes características:

Coste total previsto de la obra: 12.045.000 pesetas.

Cantidad objeto de reparto-base imponible: Deducida la subvención de la Comunidad Autónoma será objeto de reparto entre los beneficiarios el 75% del coste que realmente soporta el Municipio, es decir, irá a cargo de los beneficiarios la cantidad de 5.559.375 pesetas.

Sujetos pasivos: Los propietarios de las fincas urbanas, conforme Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Bases de reparto.- Será la superficie de las fincas urbanas.

Módulo a aplicar.- El que se obtenga como correspondiente al metro cuadrado de la relación entre cantidad base del reparto y superficie total de todas las fincas afectadas.

Asociación de Contribuyentes.- De acuerdo con el art. 35 los afectados pueden constituirla (art. 35 del R.D. 3250/76).

Lo que se hace público para que por término de quince días puedan presentarse las reclamaciones o alegaciones que se estimen pertinentes.

Badarán a 29 de julio de mil novecientos ochenta y cinco.

El Alcalde**AYUNTAMIENTO DE BEZARES****EDICTO**

2801

El Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 28 de Febrero de 1985, acordó aprobar inicialmente el Presupuesto Municipal Ordinario para 1985, el cual se expone al Público por plazo de 15 días hábiles, contados desde el siguiente hábil a su publicación en el Boletín O. de La Rioja y a fin de que pueda ser examinado por los interesados y formular ante esta Corporación las observaciones y reclamaciones que crean convenientes contra el mismo.

En ausencia de reclamaciones, o en el caso de que las hubiera el Pleno resolverá en 30 días, transcurridos los cuales sin resolución expresa, se entenderán denegadas las presentadas, este acuerdo se eleva a definitivo.

Bezares, 28 de Febrero de 1985.

El Alcalde-Presidente**AYUNTAMIENTO DE CANILLAS DE RIO TUERTO****ANUNCIO DE SUBASTA**

2850

En ejecución de acuerdo adoptado por el Pleno de Esta Corporación en sesión celebrada el día 31 de julio de 1985, se anuncia subasta para la ejecución de la obra de AMPLIACION DEL DEPOSITO DE AGUA POTABLE, con arreglo a las siguientes condiciones:

OBJETO.- Lo constituye la ejecución de las obras de ampliación del depósito de agua potable de este Municipio según el proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos Don César Solana Díaz en abril de 1985.

TIPO DE LICITACION: 1.784.548.- pesetas a la baja.

DURACION DEL CONTRATO.- El plazo de ejecución de las obras será de cuatro meses.

PAGOS.- Se efectuarán contra certificaciones de obra expedidas por el Director de la obra y previamente aprobadas por este Ayuntamiento.

PLIEGO DE CONDICIONES, PROYECTO, etc.- Estarán de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento para su examen y posibles reclamaciones durante los ocho primeros días del plazo señalado para la presentación de plicas, de conformidad a lo dispuesto en el art. 119 del Real Decreto 3046/1977 de 6 de octubre.

GARANTIAS.- La fianza provisional se fija en 35.000.- pesetas; y la definitiva aplicando el 4 por 100 al remate de contrata.

PROPOSICIONES.- Se presentarán en la Secretaría Municipal, en horas de oficina, durante el plazo que se iniciará con la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de La Rioja y concluirá el último día hábil anterior al señalado para la apertura de las plicas. Dichas proposiciones serán presentadas en sobre cerrado a satisfacción del presentador, en cuya cubierta figurará la siguiente inscripción: «Proposición para tomar parte en la subasta de la obra de ampliación del depósito de agua potable de Canillas de Río Tuerto».

APERTURA DE PLICAS.- Se verificará en el Salón de Actos de la Corporación a las veintiuna horas del día seis de septiembre de 1985.

MODELO DE PROPOSICION.- Las proposiciones se ajustarán al siguiente modelo:

«Don (nombre y apellidos de la persona individual que solicita) de estado, de profesión, con D.N.I. núm. en nombre propio (o en representación de nombre de la empresa y poder que acredita la representación), enterado de la decisión de esa Corporación de ejecutar la obra de ampliación del depósito de agua potable anunciada en el «Boletín Oficial» de La Rioja número de fecha, los pliegos de condiciones facultativas y económico-administrativas, que acepta en todas sus partes, así como de los demás documentos que obran unidos al expediente de su razón, se compromete a ejecutar las obras ampliación del depósito de agua potable con sujeción estricta al proyecto aprobado para su realización y a los pliegos anteriormente citados por el precio de..... (en letra) pesetas. (Lugar, fecha y firma)».

Canillas del Río Tuerto, 1 de agosto de 1985.

El Alcalde**AYUNTAMIENTO DE CASALARREINA****EDICTO**

2838

Este Ayuntamiento, en sesión del día cuatro de los corrientes ha acordado la imposición de contribuciones especiales por la obra de alumbrado público en su primera fase, por importe de doce millones trescientas mil pesetas. Descontada la subvención que concede la Comunidad Autónoma, los contribuyentes afectados pagarán el cincuenta por ciento y el resto el Ayuntamiento. El módulo de reparto serán un cuarenta por ciento por metros lineales de fachada y el sesenta por ciento por metros cuadrados de superficie.

Los interesados podrán interponer reclamaciones contra el presente acuerdo en el plazo de treinta días a partir de su publicación, según establece el art. 49 de la Ley 7/85 de 2 de Abril.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE HARO ANUNCIO

2895

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de julio de 1985 el Pliego de cláusulas económico administrativas y facultativas que ha de regir la contratación de las obras comprendidas en el Proyecto de Renovación de las Redes de Distribución de Agua y Saneamiento de varias calles en Haro, se expone al público durante el plazo de ocho días contado a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, para que puedan presentarse las alegaciones que se estimen convenientes.

Simultáneamente se anuncia la contratación directa, si bien, la licitación se aplazará, cuanto resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el Pliego de Condiciones.

OBJETO.- La ejecución de las obras denominadas «Renovación de las Redes de Agua y Saneamiento de varias calles en Haro» con arreglo al Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero de C.C. y P.D. Enrique García Garrido.

TIPO.- Veintin millón doscientas setenta y cinco mil ochocientos veintiseis pesetas.

PLAZO DE EJECUCION.- Seis meses.

FIANZAS PROVISIONAL Y DEFINITIVA.- La fianza provisional de 425.516 pesetas. Fianza definitiva: 4% del remate.

PRESENTACION DE PROPOSICIONES.- En la Secretaría del Ayuntamiento de nueve a catorce horas, durante el plazo de veinte días hábiles contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja.

En la Secretaría del Ayuntamiento estará de manifiesto el expediente completo que podrá ser examinado durante el plazo de presentación de proposiciones.

APERTURA DE PROPOSICIONES.- En la Casa Consistorial, a las trece horas del día siguiente hábil al en que finalice el plazo de presentación de plicas.

Haro, 31 de julio de 1985.

ACUERDO

2799

Este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de Julio de 1985, adopto el siguiente

ACUERDO:

3.- INICIACION DEL EXPEDIENTE DE ALTERACION DE LA CALIFICACION JURIDICA DEL EDIFICIO DEL CONVENTO DE AGUSTINOS. SITUADO EN LA PLAZA DE SAN AGUSTIN.

Siendo intención de este Ayuntamiento dar un uso adecuado al edificio del Convento de los Agustinos, situado en la Plaza de San Agustín, y que aparece recogido en el Catastro municipal como bien de servicio público.

Vista por ello la conveniencia de proceder a la desafectación de este inmueble del servicio público, que ha perdido ya su afectación práctica al uso que estaba destinado, por no haber sido aprovechado en este sentido.

Dada la posibilidad legal prevista en el vigente Reglamento de Bienes de 27 de mayo de 1955 en el artículo 8 preceptua que para alterar la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales, sera preciso expediente en el que se demuestre la conveniencia del cambio de afectación.

Considerando que conforme a apartado 3 g) del artículo 47 de la Ley 7/ 1985, que deroga lo previsto en el artículo 3.1. g) de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, se requiere que el acuerdo sea adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

El Pleno, por mayoría, acuerda:

PRIMERO.- Desafectar inicialmente el inmueble llamado Convento de los Agustinos, por las causas indicadas.

SEGUNDO.- Exponer al público el expediente por el plazo de un mes, dándose conocimiento al Pleno del resultado de la exposición.

Lo que traslado a Ud. para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Dios guarde a Ud. muchos años.

Haro, a 18 de julio de 1985.

El Secretario

ACUERDO

2800

Este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16 de Julio de 1985, adopto el siguiente

ACUERDO:

2.- APROBACION DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL.-

Dada cuenta del expediente promovido para la aprobación del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial incluido en el sector S.A.8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente en su día por la Comisión Provincial de Urbanismo, y que comprende, por un lado, las obras de explanación, pavimentación, abastecimiento de aguas y

alcantarillado, radactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Francisco Herrero Luserreta, y visado por el Colegio Oficial de I.C.C.P.; y por otro lado las obras de distribución de energía eléctrica y alumbrado público redactado por el Ingeniero Industrial D. Javier Lauzurica y visado por el Colegio respectivo.

Atendido que en sesión celebrada el día 7 de mayo de 1985 fue aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización objeto de este acuerdo.

Atendido que, expuesto al público por espacio de quince días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del RD-Ley 3/1980, de 14 de marzo, no se han presentado alegaciones.

El Pleno, por mayoría, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial incluido en el sector S.A.8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

SEGUNDO.- Ordenar la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.4 del Reglamento de Planeamiento.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Dios guarde a Vd. muchos años.

Haro, a 18 de julio de 1985.

El Secretario

AYUNTAMIENTO DE LARDERO ANUNCIO

2886

Dando cumplimiento a acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 26 de julio actual, se someten a información pública durante el plazo de un mes las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Municipio, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento y al objeto de que sus interesados o afectados puedan presentar las observaciones o alegaciones que estimen procedentes.-

Lardero, 27 de julio de 1985.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE TUDELILLA EDICTO

2873

Se halla de manifiesto en esta Secretaría durante el plazo de quince días hábiles para su examen y reclamaciones el proyecto de pavimentación de las calles La horca III y IV, redactado por el Ingeniero D. César Solana Díaz.

Tudelilla, 29 de julio de 1985.

El Alcalde

EDICTO

2874

Se halla de manifiesto en esta Secretaría durante el plazo de quince días hábiles para su examen y reclamaciones el proyecto de construcción de una pista polideportiva, en el Camino de Los Pasos, redactado por el arquitecto D. Juan Ameyugo Marrodán.

Tudelilla, 15 de julio de 1985.

El Alcalde

EDICTO

2875

Se halla de manifiesto en esta Secretaría durante el plazo de quince días hábiles para su examen y reclamaciones el proyecto «Obras de saneamiento», que se ejecutarán en la explanada de Santa Bárbara, redactado por el ingeniero D. César Solana Díaz.

Tudelilla, 15 de julio de 1985.

El Alcalde

EDICTO

2876

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de julio de 1985, acordó aprobar definitivamente el presupuesto municipal ordinario para el ejercicio de 1985, quedando cifrado en la cuantía que a continuación se expresa, según capítulos:

Capítulos	Denominación	Pesetas
INGRESOS		
A) Operaciones corrientes		
1	Impuestos directos	1.676.120
2	Impuestos indirectos	312.857
3	Tasas y otros ingresos	2.980.000
4	Transferencias corrientes	3.714.271

5	Ingresos patrimoniales	135.256
	B) Operaciones de capital	
7	Transferencias de capital	2.266.496
9	Variación de pasivos financieros	200.000
	TOTAL INGRESOS	11.285.000
	GASTOS	
	A) Operaciones corrientes	
1	Remuneraciones de personal	2.030.174
2	Compra bienes corr. y servicios	3.403.000
3	Intereses	9.636
4	Transferencias corrientes	60.000
	B) Operaciones de capital	
6	Inversiones reales	5.617.246
9	Variación de pasivos financieros	164.944
	TOTAL GASTOS	11.285.000

Lo que se hace público a efectos de lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 40/81.

Tudelilla, 24 de julio de 1985.

AYUNTAMIENTO DE VENTROSA EDICTO

El Alcalde

2568

El Ayuntamiento Pleno acordó con el quorum del artículo 3, número 2, letra g, de la Ley 40/1981 de 28 de octubre, la aprobación definitiva del presupuesto municipal ordinario para el ejercicio de 1985, quedando cifrado en la cuantía, que a continuación se expresa en resumen a nivel de capítulos:

INGRESOS

	A) Operaciones corrientes	
1	Impuestos directos	610.000
2	Impuestos indirectos	10.000
3	Tasas y otros ingresos	300.000
4	Transferencias corrientes	415.000
5	Ingresos patrimoniales	10.465.000
	B) Operaciones de capital	
7	Transferencias de capital	6.900.000
9	Variación de pasivos financieros	---
	TOTAL DE INGRESOS	18.700.000

GASTOS

	A) Operaciones corrientes	
1	Remuneraciones de capital	1.556.947
2	Compra de bienes corrientes y servicios	3.420.000
4	Transferencias corrientes	523.053
	B) Operaciones de capital	
6	Inversiones reales	13.200.000
9	Variación de pasivos financieros	---
	TOTAL GASTOS	18.700

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 14 número 2 de la Ley 40/1981.

En Ventrosa, a 10 de julio de 1985.

El Alcalde

EDICTO

2814

Presentadas las cuentas Generales del Presupuesto Municipal Ordinario así como las del Patrimonio Municipal y de Valores Independientes y Auxiliares, correspondientes al ejercicio de 1984, con sus justificantes y el Dictamen de la Comisión, quedan expuestas al público por el plazo de quince días y durante el mismo y ocho días más, se admiten los reparos y observaciones que se formulen por escrito.

Ventrosa, 4 de julio de 1985.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA EDICTO

2708

Por D. Jesús PASCUAL ALONSO en su propio nombre se ha solicitado Legalización por carecer de licencia municipal de la actividad ganadera de almacén y establo de ovejas con emplazamiento en C/Partelacuesta en Villamediana de Iregua.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

Villamediana de Iregua, a 12 de julio de 1985.

El Alcalde

DECRETO

2804

Cumplido lo previsto en las Bases Reguladoras para la provisión en propiedad de una plaza de Alguacil, del Subgrupo de Subalternos, del Grupo de Administración General (Convocatoria de 13 de Diciembre de 1984, publicada en el Boletín Oficial de La Rioja nº 38, de fecha 2 de Abril de 1985) de la Plantilla de Funcionarios de esta Corporación Municipal, se RESUELVE:

1º) Elevar a definitiva la Relación Provisional de Aspirantes Admitidos y Excluidos que se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja nº 75, de fecha 2 de Julio de 1985.

2º) Designar al Tribunal Calificador de dichas pruebas, que lo integrarán las siguientes personas:

Presidente: D. Enrique-Héctor Lozano Sotelo, Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal.

Presidente Suplente: D. Jesús-Manuel García de la Concepción, Ier. Tte. de Alcalde de la Corporación Municipal.

Vocales: D. Amando Sáenz Sáenz, en representación del Profesorado Oficial -como titular-, y D. David Ramírez Galilea -como suplente-.

D. Javier Ollero Bañuelos, en representación de la Comunidad Autónoma de La Rioja -como titular-, y Dña. Isabel Pérez Moreno -como suplente-.

Dña. Cecilia Grijalba Hernando, en representación de los Servicios Administrativos del Ayuntamiento -como titular-, y Dña. María-Teresa Mateo García -como suplente-.

Secretario: D. Félix Uriarte García, Secretario de la Corporación Municipal, o quien legalmente le sustituya.

La lista definitiva de admitidos y Excluidos podrá ser impugnada y asimismo recusado, en su caso, los miembros del Tribunal, en término de QUINCE DIAS hábiles siguientes al de la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, significándose que sólo se suspenderá el procedimiento selectivo si expresamente así lo acordare motivadamente el Ayuntamiento.

3º) El primer Ejercicio tendrá lugar a las 10 horas de la mañana del martes, primero de Octubre del año actual, en el Salón de la Biblioteca Pública Municipal (Calle de Las Escuelas nº 2), debiendo acudir los concursantes provistos del Documento Nacional de Identidad.

Villamediana de Iregua, a 24 de Julio de 1985.

El Alcalde-Presidente

AYUNTAMIENTO DE EL VILLAR DE ARNEDO EDICTO

2877

Esta Corporación Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de julio de 1985, por unanimidad acordó: Aprobar el Pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir para la contratación directa de la compra de una finca rústica a D. Ildefonso Herce Angulo, sita en el polígono 20 parcela 104 del término municipal de Ocón, por el precio de 50.000 ptas.

Asimismo la Corporación por unanimidad acordó: Aprobar el Pliego de condiciones económico administrativas que ha de regir para la compra mediante contratación directa de una finca urbana a Dña. Elena Ruiz de Carabantes Ortiz, sita en el Camino la Virgen nº 1 de esta localidad, por el precio de 135.776 pesetas.

Los citados pliegos de condiciones junto con el expediente, se exponen al público por el plazo de ocho días hábiles a contar desde su publicación en el B.O.E. de La Rioja, durante los cuales se podrán presentar reclamaciones contra los mismos en la Secretaría de este Ayuntamiento.

El Villar de Arnedo, a 26 de julio de 1985.

El Alcalde

ANUNCIO

2724

Aprobados por el Ayuntamiento Pleno, el proyecto redactado por el Arquitecto Andrés Lasheras Martínez, para la obra de «Captación de Aguas de La Gargantilla», así como el proyecto técnico redactado por el ingeniero industrial Rafael Martínez Lizanzu, para la obra de «Ampliación e instalación de Alumbrado Público en la zona de «Las Bodegas» se expone al público por espacio de 15 días hábiles a contar del siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O. de La Rioja, durante los cuales los afectados podrán presentar las alegaciones y reclamaciones que consideren oportunas.

El Villar de Arnedo, 16 de julio de 1985.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE VINIEGRA DE ABAJO EDICTO

2569

El Ayuntamiento Pleno acordó con el quorum del artículo 3, número 2, letra g, de la Ley 40/1981 de 28 de octubre, la aprobación definitiva del presupuesto municipal ordinario para el ejercicio de 1985, quedando cifrado en la cuantía,

que a continuación se expresa en resumen a nivel de capítulos:

INGRESOS**A) Operaciones corrientes**

1 Impuestos directos	585.000
2 Impuestos indirectos	50.000
3 Tasas y otros ingresos	711.000
4 Transferencias corrientes	500.000
5 Ingresos patrimoniales	2.384.000

B) Operaciones de capital

7 Transferencias de capital	
9 Variación de pasivos financieros	2.570.000
TOTAL DE INGRESOS	6.800.000

GASTOS**A) Operaciones corrientes**

1 Remuneraciones de capital	1.000.000
2 Compra de bienes corrientes y servicios	2.506.000
4 Transferencias corrientes	414.000

B) Operaciones de capital

6 Inversiones reales	2.000.000
9 Variación de pasivos financieros	880.000
TOTAL GASTOS	6.800.000

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 14 número 2 de la Ley 40/1981.

En Viniegra de Abajo a 10 de julio de 1985

El Alcalde

EDICTO

2812

Presentadas las cuentas Generales del Presupuesto Municipal Ordinario así como el de Inversiones 1982-84, como las de Administración del Patrimonio y de Valores Independientes y Auxiliares, correspondiente al ejercicio 1984, con sus justificantes y el Dictamen de la Comisión, quedan expuestas al público por el plazo de quince días y durante el mismo y ocho días más, se admitirán reclamaciones, reparos y observaciones que se formulen por escrito.

Viniegra de Abajo, 4 de julio de 1985.

AYUNTAMIENTO DE VINIEGRA DE ARRIBA**EDICTO**

2570

El Ayuntamiento Pleno acordó con el quorum del artículo 3, número 2, letra g, de la Ley 40/1981 de 28 de octubre, la aprobación definitiva del presupuesto municipal ordinario para el ejercicio de 1985, quedando cifrado en la cuantía, que a continuación se expresa en resumen a nivel de capítulos:

INGRESOS**A) Operaciones corrientes**

1 Impuestos directos	135.000
2 Impuestos indirectos	35.000
3 Tasas y otros ingresos	368.000
4 Transferencias corrientes	190.000
5 Ingresos patrimoniales	2.072.000

B) Operaciones de capital

7 Transferencias de capital	2.000.000
9 Variación de pasivos financieros	3.000.000
TOTAL DE INGRESOS	7.800.000

GASTOS**A) Operaciones corrientes**

1 Remuneraciones de capital	738.8340
-----------------------------	----------

2 Compra de bienes corrientes y servicios	1.075.000
4 Transferencias corrientes	146.166
B) Operaciones de capital	
6 Inversiones reales	5.240.000
9 Variación de pasivos financieros	600.000
TOTAL GASTOS	7.800.000

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 14 número 2 de la Ley 40/1981.

En Viniegra de Arriba a 10 de julio de 1985

El Alcalde

EDICTO

2813

Presentadas las cuentas Generales del Presupuesto Municipal Ordinario así como las de Administración del Patrimonio y de Valores Independientes y Auxiliares, correspondientes al ejercicio de 1984, con sus justificantes y el Dictamen de la Comisión, quedan expuestas al público por el plazo de 15 días y durante el mismo y ocho días más se admitirán los reparos y observaciones que se formularen por escrito.

Viniegra de Arriba, 4 de julio de 1985.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO**EDICTO**

2898

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de agosto de 1985, acordó contratar con el Banco de Crédito Local de España un préstamo de DOSCIENTAS SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTAS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTAS CINCUENTA Y UNA PESETAS (262.598.551) destinado a financiar parcialmente el Presupuesto de Inversiones de 1985, y aprobar el proyecto de contrato remitido por el expresado Banco, entendiéndose que dicha aprobación es definitiva en el caso de que no se presentasen reclamaciones contra el mismo durante el periodo de exposición pública del referido acuerdo.

Las principales características del préstamo son:

INTERES: 12% anual.

COMISIONES: Por servicios generales, 0,40% anual sobre el mayor saldo dispuesto.

Por disponibilidad, el 1% sobre las cantidades no dispuestas.

PLAZO DE AMORTIZACION: 12 años, siendo el primero de carencia.

GARANTIA: Los ingresos procedentes de la participación en el Fondo Nacional de Cooperación Municipal.

Dicho acuerdo queda expuesto al público en estas oficinas municipales por espacio de quince días a efectos de reclamaciones, conforme determina el nº 2 del art. 170 del Real-Decreto 3250/76, de 30 de diciembre.

Logroño, 2 de agosto de 1985.

El Alcalde

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO**EDICTO**

2908

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de agosto de 1985, acordó con el quorum legal, prestar su aprobación al expediente nº 3/1985 de modificación de créditos por transferencia dentro del presupuesto ordinario, por importe de 519.747 pesetas.

Dicho expediente queda expuesto al público en estas dependencias municipales por espacio de quince días a efectos de reclamaciones, conforme determina el artº 16 de la Ley 40/1981, de 28 de octubre, y 1º del Real Decreto 2159/1979, de 3 de agosto.

Logroño, 2 de agosto de 1985.

El Alcalde

SUSCRIPCIONES**Pesetas**

Año.....	1.500
Semestre.....	1.000
Trimestre.....	750

EJEMPLARES SUELTOS

Mes frecha.....	30
Mes anterior.....	50
Más de un año.....	100

ANUNCIOS

Se abonará por cada línea o fracción 45 pesetas, calculando un promedio de nueve palabras en línea impresa y el promedio que resulte en los escritos mecanografiados que se liquiden previamente.

**BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA**

Franqueo Concertado (26/2)

Se publica: Martes, Jueves y Sábados

Edita: Comunidad Autónoma de La Rioja

Imprime: Gráficas Ochoa

Redacción y Administración: Vara de

Rey, 3 26002 LOGROÑO

Teléfono (941) 25-75-99

Los edictos y anuncios deberán registrarse en la Delegación General del Gobierno, pasando a ser liquidados en la Administración del Boletín Oficial de La Rioja, e ingresar su importe en cualquiera de las Sucursales o Agencias de la Caja Provincial de Ahorros de La Rioja c/c. 11-70015818-2, abierta por esta Comunidad Autónoma para suscripciones y anuncios.