

de Agricultura o Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

d) Igualmente lo serán, siguiendo el procedimiento previsto en el art.º 43.3. de la Ley del Suelo, las 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 en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

e) Se autorizan también las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

f) Las industrias destinadas o relacionadas con explotaciones agrícolas, ganaderas, extractivas o mineras, que por requerir una localización condicionada por sus materias primas o yacimientos precisen una localización subordinada a ellas, siempre que puedan resolver por sí mismas los accesos, comunicaciones, suministros de aguas industrial y potable, evacuación de residuos sólidos y líquidos, energía eléctrica y los problemas residenciales y comunitarios de su personal. En estos casos, será preceptivo el informe del Ministerio o Consejería del ramo, así como de la Comisión de Urbanismo de La Rioja.

### 3.3.3.3. Procedimiento

En los casos arriba estipulados será necesario el procedimiento del art. 43.3. de la Ley del Suelo, Texto Refundido, excepto en el caso a) de la Norma 3.3.3.2. y en el b) de las mismas en el supuesto de almacenes agrícolas que no superen los 500 m<sup>2</sup> construidos, en donde se aplicarán normas iguales a las de actuación directa.

### 3.3.3.4. Condiciones generales de la Edificación

a) El volumen y distribución, así como el emplazamiento, serán estudiados en cada caso en orden a evitar la formación de núcleo de población. Se considera que existe núcleo de población, o riesgo de que se forme, cuando, a consecuencia de la concesión de una licencia de obra y subsiguiente ejecución de la misma, resulte una densidad de edificación superior a una vivienda por hectárea (1 VIVIENDA/HA.) en cualquier dirección, medida en círculos, cuyas circunferencias sean tangentes al lugar de emplazamiento de la nueva edificación.

b) Ocupación Máxima de la Parcela.

La ocupación máxima de la parcela no será superior al 5% de su cabida total en lo que se refiere a las edificaciones definidas en el apartado 3.3.3.2.a) El resto de las edificaciones podrán ocupar hasta el 20% de la superficie total del terreno cumpliendo en cualquier caso a la vez la superficie máxima permitida.

c) Edificabilidad Máxima.

La edificabilidad máxima será de 1 metro cúbico de edificación por cada metro cuadrado de superficie de la línea, pero siempre sin superar los máximos permitidos por normativas específicas.

d) Altura Máxima.

La altura máxima permitida será de 4 metros en el punto más alto de la construcción de superficie igual o inferior a 20 m<sup>2</sup> y 10 metros para lo demás. No se computan en la anterior altura las chimeneas, tolvas, y en general, cualquier clase de elementos fabriles o industriales, que por razones técnicas deban disponer de alturas mayores de manera inexcusable.

e) Retranqueos.

Con carácter general, las distancias mínimas de las edificaciones a los límites de las parcelas no serán inferiores a vez y media la altura máxima de la edificación medida sobre la cumbre y, en todo caso, no inferior a 4 metros.

En lo que se refiere a vías de comunicación, las distancias serán las señaladas en el croquis adjunto.

Excepcionalmente podrá tolerarse una distancia a los límites inferior a la indicada anteriormente, siempre que al expediente de licencia se una el compromiso escrito del propietario colindante asumiendo para sí la carga de alejar sus futuras construcciones la diferencia, de manera que siempre disten entre sí una distancia equivalente a vez y media la suma de sus respectivas alturas.

f) Limitaciones derivadas de la posibilidad de formación de núcleos de población.

1) Se establece con carácter general la limitación de la concesión de licencias de obras de edificaciones destinadas a viviendas, en la zona definida en el PLANO DE ZONA PROTEGIDA POR ESTA RAZON. Tiene como fundamento, la posibilidad de utilizar suelo urbano e impedir la expansión del casco y de los servicios públicos que constituyen la dotación mínima de las zonas habitables así como los servicios de alumbrado público, policía, limpieza viaria y recogida de basuras.

2) En el Suelo No Urbanizable, podrán concederse como máximo dos licencias para construcción de viviendas familiares (casillas) en edificaciones que disten entre sí menos de 100 m. lineales. La tercera edificación que se pretenda construir distará con mínimo 300 m. de cualquiera de las dos anteriormente construidas. Todo ello si no entra en contradicción con el punto 3.3.3.4. (Condiciones Generales de la Edificación).

3) Como quiera que las instalaciones industriales y fabriles no inciden en la formación de núcleo de población, no les serán de aplicación las anteriores limitaciones quedando sujetas únicamente a las que deriven del expediente de actividades molestas y de las calificaciones y clasificaciones establecidas en estas Normas para el suelo en que se pretendan emplazar.

## 4. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

### 4.1. Licencias de Obras

#### 4.1.1. Actos sujetos

Estarán sujetos a previa licencia de actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, tala de árboles y los demás actos que señalen los Planes.

#### 4.1.2. Régimen jurídico

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las prescripciones de la Ley, los Planes y los Proyectos.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de régimen local. En todo caso, se remitirán los proyectos a informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras públicas y Urbanismo.

La competencia para otorgar la licencia correspondiente será del Alcalde. Toda denegación de licencia, deberá ser motivada.

### 4.2. Proyectos de urbanización y redes de infraestructuras

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en los oportunos proyectos aprobados definitivamente. Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan, resolviendo los servicios mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación en accesos, de acuerdo con las normas previstas en los proyectos de urbanización del polígono, previo afianzamiento en forma o compromiso notarial de llevarla a efecto antes de solicitar licencia de primera utilización.

### 4.3. Condiciones de las obras de edificación

#### 4.3.1. Normas generales

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, son las específicas de las Normas de cada zona; junto con las condiciones generales de las ordenanzas de Construcción.

#### 4.3.2. Condiciones de volumen

##### 4.3.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes a que han de ajustarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas para el suelo urbano en las Normas Subsidiarias y en el resto en los respectivos Planes Parciales o Especiales.

##### 4.3.2.2. Alturas

En todos los casos, la altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera, hasta el plano del cielo raso del último piso.

##### 4.3.2.3. Alturas de Plantas

La altura mínima libre de planta baja será de 3 metros. Todos los pisos destinados a viviendas y locales de trabajo, tendrán la altura mínima de 2,80 m. de piso y 2,50 m. libres entre el pavimento y el techo. La altura máxima de planta baja será de 4,00 metros.

##### 4.3.2.4. Otras condiciones

Todas las restantes condiciones de volumen referente a la edificación de las diferentes zonas serán objeto de especificación en sus normas particulares en las Ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales, Especiales o en las Ordenanzas de Construcción.

### 4.4. Obras en la Vía Pública

#### 4.4.1. Generalidades y definición

##### 4.4.1.1. Definición

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios instalados en ella.

##### 4.4.1.2. Ambito de aplicación

La presente Ordenanza se aplica a todas las obras del apartado anterior ya sean de iniciativa particular, municipal y oficial.

Toda la obra a realizar en instalaciones de servicios en la vía pública estará sujeta a obtener la previa licencia del Ayuntamiento y al correspondiente señalamiento de fechas de ejecución.

##### 4.4.1.3. Conceptos generales

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc., deberán ser subterráneas en toda la zona urbana a excepción de aquellas que expresamente figuren aéreas en la documentación gráfica.

Para cualquier obra que requiera remoción de pavimentos de la vía pública para instalar, reparar o reponer servicios, será preciso dar cuenta de su comienzo al Ayuntamiento, el cual señalará el lugar exacto del emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno de zanjas, compactación de las mismas, reposición del pavimento original, etc.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de las zanjas.

#### 4.4.2. Condiciones generales de las obras

##### 4.4.2.1. Ejecución de las obras

La administración municipal por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de obras.

Antes de iniciarse las obras en vías públicas de acceso rodado, se cumplimentará lo dispuesto en el Código de Circulación, sobre señalización, seguridad, etc.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento.

Igualmente si durante la ejecución de las obras se hallasen entorpecimientos en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo fijado para la terminación, solicitará la prórroga oportuna.

Para la realización de los trabajos, las entidades deberán comunicar al Ayun-