

Se prohíben expresamente los entresijos.

Artículo 3.3.5. Aparcamientos.

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

Artículo 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 raso y material insonorizante de relleno.

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 90° en planta.

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

Art. 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 transtable.

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 se aplicará régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquellas 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.

Artículo 3.3.8. Dotaciones complementarias y edificios de interés público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número 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.

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, número 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.

Artículo 3.3.9. Uso Industrial.

Las condiciones aplicables al área industrial son las contenidas en la «Propuesta de ordenación y gestión del área industrial de NAJERATRICIO-ALESON, sobre la N-120», en su Anexo n.º 3

Artículo 3.3.10. Zonas libres de uso y dominio privado.

1. Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios.

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

3. Se toleran la construcción de edificaciones para vestuarios, guarda de herramientas, garage, etc... con una altura máxima de 3 mts. 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.

Artículo 3.3.11. 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 (kioskos, 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.

Artículo 3.3.12. 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.

Artículo 3.3.13. Edificios y elementos a proteger.

Los elementos que por su valor histórico-artístico o ambiental requieren un control especial respecto a su tratamiento, se señalan en el Plano I.8 (Edificación. Estado físico aparente. Valoración) del tomo del Avance.

— Para cualquier intervención en el edificio de interés (iglesia parroquial de San Martín) se requerirá el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

TITULO IV. NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.1.1. 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 estas Normas.

En las explotaciones de ribera tipo chopera, se recomienda cortas no masivas y con reposición.

Artículo 4.1.2. 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 concretan 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 generan y su eliminación.

— Separación de linderos suficientes 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 de uso residencial o mezclado.

Se cumplirá al respecto el Real Decreto 2.994/1982 de 15 de Octubre.

Artículo 4.1.3. 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.

Artículo 4.1.4. Usos a emplear en el medio rural.

Los no vinculados a agricultura o ganadería, deberán ajustar su calificación de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 44 del Reglamento de Gestión.